

ESTA COMPILACIÓN DE ENMIENDAS REALIZADAS POSTERIORES A LA APROBACIÓN DEL REGLAMENTO 2674 SE HACE PARA BENEFICIO DEL LECTOR, SIN EMBARGO MICROJURIS NO SE RESPONSABILIZA POR CAMBIOS POSTERIORES

## Índice

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Artículo 1.1 —	1
<b>TÍTULO I — La Dirección Administrativa del Registro de la Propiedad</b>	<b>1</b>
Artículo 2.1 —	1
Artículo 2.2 —	1
Artículo 3.1 —	1
Artículo 3.2 —	1
Artículo 4.1 —	1
Artículo 4.2 —	1
Artículo 4.3 —	1
Artículo 5.1 —	1
Artículo 6.1 —	2
Artículo 6.2 —	2
Artículo 6.3 —	2
<b>TÍTULO II — El Registro de la Propiedad y los Registradores</b>	<b>2</b>
Artículo 7.1 —	2
Artículo 8.1 —	2
Artículo 8.2 —	2
Artículo 9.1 —	2
Artículo 10.1 —	2
Artículo 11.1 —	3
Artículo 12.1 —	3
Artículo 13.1 —	3
Artículo 14.1 —	3
Artículo 15.1 —	3
Artículo 15.2 —	3
Artículo 16.1 —	3
Artículo 17.1 —	3
Artículo 18.1 —	3
Artículo 19.1 —	4
<b>TÍTULO III — Publicidad del Registro</b>	<b>4</b>
Artículo 20.1 —	4
Artículo 20.2 —	4
Artículo 21.1 —	4
Artículo 21.2 —	4
Artículo 21.3 —	4
Artículo 21.4 —	5
Artículo 21.5 —	5
Artículo 21.6 —	5
Artículo 21.7 —	5
Artículo 21.8 —	5
Artículo 21.9 —	6
Artículo 21.10 —	6
Artículo 21.11 —	6
Artículo 21.12 —	6
Artículo 21.13 —	6

Artículo 21.14 —	6
Artículo 21.15 —	6
Artículo 21.16 —	6
Artículo 21.17 —	6
Artículo 22.1 —	7
Artículo 23.1 —	7
Artículo 24.1 —	7
Artículo 25.1 —	7
Artículo 26.1 —	7
Artículo 27.1 —	7
<b>TÍTULO IV — Modo de Llevar el Registro</b>	<b>7</b>
Artículo 28.1 —	7
Artículo 29.1 —	7
Artículo 30.1 —	8
Artículo 30.2 —	8
Artículo 30.3 —	8
Artículo 30.4 —	8
Artículo 30.5 —	8
Artículo 30.6 —	9
Artículo 30.7 —	9
Artículo 30.8 —	9
Artículo 31.1 —	9
Artículo 31.2 —	9
Artículo 31.3 —	9
Artículo 31.4 —	9
Artículo 31.5 —	9
Artículo 31.6 —	10
Artículo 31.7 —	10
Artículo 31.8 —	10
Artículo 31.9 —	10
Artículo 31.10 —	10
Artículo 32.1 —	11
Artículo 32.2 —	11
Artículo 33.1 —	11
Artículo 33.2 —	11
Artículo 33.3 —	11
Artículo 34.1 —	11
Artículo 34.2 —	12
Artículo 34.3 —	12
Artículo 34.4 —	12
Artículo 34.5 —	13
Artículo 35.1 —	13
Artículo 35.2 —	13
Artículo 35.3 —	13
Artículo 35.4 —	13
Artículo 36.1 —	13
Artículo 36.2 —	14
Artículo 36.3 —	14
Artículo 36.4 —	14
Artículo 36.5 —	14
Artículo 36.6 —	14
Artículo 36.7 —	14
<b>TÍTULO V — Títulos Sujetos a Inscripción</b>	<b>14</b>
Artículo 37.1 —	15
Artículo 37.2 —	15
Artículo 38.1 —	15
Artículo 39.1 —	15
Artículo 39.2 —	16
Artículo 39.3 —	16
Artículo 39.4 —	16

Artículo 39.5 —	16
Artículo 40.1 —	16
Artículo 41.1 —	16
Artículo 42.1 —	16
Artículo 43.1 —	17
Artículo 44.1 —	17
Artículo 45.1 —	17
Artículo 46.1 —	17
Artículo 47.1 —	17
Artículo 48.1 —	17
Artículo 48.2 —	17
Artículo 49.1 —	17
Artículo 49.2 —	18
Artículo 49.3 —	18
Artículo 49.4 —	18
Artículo 50.1 —	18
Artículo 50.2 —	18
Artículo 51.1 —	18
Artículo 51.2 —	19
Artículo 52.1 —	19
Artículo 53.1 —	19
Artículo 54.1 —	19
Artículo 55.1 —	19
Artículo 56.1 —	19
Artículo 57.1 —	20
Artículo 58.1 —	20
Artículo 59.1 —	20
Artículo 60.1 —	20
Artículo 61.1 —	20
Artículo 62.1 —	20
Artículo 62.2 —	20
Artículo 62.3 —	20
Artículo 62.4 —	20
Artículo 62.5 —	20
<b>TÍTULO VI — Forma y Efectos de la Inscripción Procedimiento Registral</b>	<b>20</b>
Artículo 63.1 —	21
Artículo 64.1 —	21
Artículo 64.2 —	21
Artículo 65.1 —	21
Artículo 66.1 —	21
Artículo 66.2 —	21
Artículo 66.3 —	22
Artículo 66.4 —	22
Artículo 66.5 —	22
Artículo 67.1 —	22
Artículo 67.2 —	22
Artículo 67.3 —	22
Artículo 67.4 —	22
Artículo 67.5 —	23
Artículo 67.6 —	23
Artículo 67.7 —	23
Artículo 67.8 —	23
Artículo 67.9 —	23
Artículo 67.10 —	23
Artículo 67.11 —	23
Artículo 67.12 —	23
Artículo 67.13 —	23
Artículo 67.14 —	23
Artículo 67.15 —	23
Artículo 67.16 —	24
Artículo 67.17 —	24
Artículo 68.1 —	24

Artículo 68.2 —	24
Artículo 68.3 —	24
Artículo 69.1 —	24
Artículo 70.1 —	24
Artículo 70.2 —	25
Artículo 70.3 —	25
Artículo 71.1 —	25
Artículo 71.2 —	25
Artículo 71.3 —	25
Artículo 71.4 —	25
Artículo 71.5 —	25
Artículo 71.6 —	25
Artículo 72.1 —	25
Artículo 72.2 —	25
Artículo 72.3 —	26
Artículo 73.1 —	26
Artículo 74.1 —	26
Artículo 75.1 —	26
Artículo 76.1 —	26
Artículo 77.1 —	26
Artículo 78.1 —	26
Artículo 79.1 —	27
Artículo 80.1 —	27
Artículo 80.2 —	27
Artículo 81.1 —	27
Artículo 81.2 —	27
Artículo 81.3 —	27
Artículo 81.4 —	27
Artículo 81.5 —	27
Artículo 81.6 —	27
Artículo 81.7 —	27
Artículo 81.8 —	27
Artículo 81.9 —	28
Artículo 81.10 —	28
Artículo 81.11 —	28
Artículo 81.12 —	28
Artículo 82.1 —	28
Artículo 82.2 —	28
Artículo 82.3 —	28
Artículo 82.4 —	28
Artículo 82.5 —	28
Artículo 82.6 —	28
Artículo 82.7 —	29
Artículo 82.8 —	29
Artículo 82.9 —	29
Artículo 83.1 —	29
Artículo 83.2 —	29
Artículo 83.3 —	29
Artículo 83.4 —	29
Artículo 83.5 —	29
Artículo 84.1 —	29
Artículo 84.2 —	29
Artículo 84.3 —	29
Artículo 84.4 —	30
Artículo 85.1 —	30
Artículo 86.1 —	30
Artículo 87.1 —	30
Artículo 88.1 —	30
Artículo 88.2 —	30
Artículo 88.3 —	30
Artículo 88.4 —	30
Artículo 88.5 —	31
Artículo 89.1 —	31
Artículo 89.2 —	31

Artículo 89.3 —	31
Artículo 89.4 —	31
Artículo 89.5 —	31
Artículo 89.6 —	31
Artículo 89.7 —	31
Artículo 89.8 —	31
Artículo 89.9 —	31
Artículo 89.10 —	32
Artículo 90.1 —	32
Artículo 90.2 —	32
Artículo 90.3 —	32
Artículo 90.4 —	32
Forma de la Inscripción	32
Artículo 91.1 —	33
Artículo 92.1 —	33
Artículo 93.1 —	33
Artículo 94.1 —	33
Artículo 94.2 —	33
Artículo 95.1 —	34
Artículo 96.1 —	34
Artículo 97.1 —	34
Artículo 98.1 —	34
Artículo 98.2 —	35
Artículo 98.3 —	35
Artículo 99.1 —	35
Artículo 99.2 —	35
Artículo 99.3 —	37
Artículo 99.4 —	37
Artículo 99.5 —	37
Artículo 99.6 —	38
Artículo 99.7 —	38
Artículo 99.8 —	38
Artículo 100.1 —	38
Artículo 101.1 —	38
Artículo 101.2 —	38
Artículo 102.1 —	38
Artículo 103.1 —	39
Artículo 104.1 —	39
Artículo 104.2 —	39
Artículo 104.3 —	39
Artículo 104.4 —	40
Artículo 104.5 —	41
Artículo 105.1 —	41
Artículo 106.1 —	41
Artículo 106.2 —	41
Artículo 107.1 —	42
Efectos de la Inscripción	42
Artículo 108.1 —	42
Artículo 109.1 —	42
Artículo 110.1 —	42
Artículo 111.1 —	42
Artículo 112.1 —	42
Artículo 113.1 —	42
<b>TÍTULO VII — Anotaciones Preventivas</b>	42
Artículo 114.1 —	42
Artículo 115.1 —	42
Artículo 115.2 —	42
Artículo 115.3 —	43

Artículo 115.4 —	43
Artículo 115.5 —	43
Artículo 116.1 —	43
Artículo 116.2 —	43
Artículo 116.3 —	43
Artículo 116.4 —	43
Artículo 117.1 —	44
Artículo 117.2 —	44
Artículo 117.3 —	44
Artículo 117.4 —	44
Artículo 117.5 —	44
Artículo 117.6 —	44
Artículo 118.1 —	44
Artículo 119.1 —	44
Artículo 119.2 —	45
Artículo 119.3 —	45
Artículo 119.4 —	45
Artículo 119.5 —	45
Artículo 119.6 —	45
Artículo 119.7 —	45
Artículo 119.8 —	45
Artículo 119.9 —	45
Artículo 119.10 —	45
Artículo 119.11 —	46
Artículo 119.12 —	46
Artículo 120.1 —	46
Artículo 120.2 —	46
Artículo 120.3 —	46
Artículo 120.4 —	46
Artículo 120.5 —	46
Artículo 121.1 —	46
Artículo 121.2 —	46
Artículo 121.3 —	47
Artículo 121.4 —	47
Artículo 122.1 —	47
Artículo 122.2 —	47
Artículo 122.3 —	47
Artículo 122.4 —	47
Artículo 122.5 —	47
Artículo 122.6 —	47
Artículo 122.7 —	47
Artículo 123.1 —	48
Artículo 123.2 —	48
Artículo 123.3 —	48
Artículo 124.1 —	48
<b>TÍTULO VIII — Extinción de los Asientos</b>	48
Artículo 125.1 —	48
Artículo 125.2 —	48
Artículo 125.3 —	48
Artículo 126.1 —	49
Artículo 126.2 —	49
Artículo 127.1 —	49
Artículo 127.2 —	49
Artículo 127.3 —	50
Artículo 127.4 —	50
Artículo 127.5 —	50
Artículo 127.6 —	50
Artículo 128.1 —	50
Artículo 128.2 —	50
Artículo 128.3 —	50
Artículo 128.4 —	51
Artículo 128.5 —	51

Artículo 128.6 —	51
Artículo 128.7 —	51
Artículo 128.8 —	51
Artículo 128.9 —	51
Artículo 128.10 —	51
Artículo 129.1 —	51
Artículo 129.2 —	52
Artículo 129.3 —	52
Artículo 130.1 —	52
Artículo 131.1 —	52
Artículo 132.1 —	52
Artículo 133.1 —	53
Artículo 134.1 —	53
Artículo 135.1 —	53
Artículo 135.2 —	53
Artículo 136.1 —	53
Artículo 137.1 —	53
Artículo 137.2 —	54
Artículo 138.1 —	54
Artículo 138.2 —	54
Artículo 139.1 —	54
Artículo 139.2 —	54
Artículo 139.3 —	54
Artículo 139.4 —	54
Artículo 140.1 —	54
Artículo 140.2 —	55
Artículo 140.3 —	55
Artículo 140.4 —	55
Artículo 140.5 —	55
Artículo 140.6 —	55
<b>TÍTULO IX — Rectificación de los Errores en los Asientos</b>	<b>56</b>
Artículo 141.1 —	56
Artículo 141.2 —	56
Artículo 141.3 —	56
Artículo 141.4 —	56
Artículo 141.5 —	56
Artículo 141.6 —	57
Artículo 141.7 —	57
Artículo 142.1 —	57
Artículo 143.1 —	57
Artículo 143.2 —	57
Artículo 144.1 —	57
<b>TÍTULO X — HIPOTECAS</b>	<b>58</b>
Hipotecas en General	58
Artículo 145.1 —	58
Artículo 146.1 —	58
Artículo 147.1 —	58
Artículo 148.1 —	58
Artículo 149.1 —	58
Artículo 150.1 —	58
Artículo 151.1 —	58
Artículo 152.1 —	59
Artículo 153.1 —	59
Artículo 154.1 —	59
Artículo 155.1 —	59
Artículo 156.1 —	59
Artículo 157.1 —	59
Artículo 158.1 —	59
Artículo 159.1 —	59

Artículo 160.1 —	60
Hipoteca Voluntaria	60
Artículo 161.1 —	60
Artículo 162.1 —	60
Artículo 163.1 —	60
Artículo 164.1 —	60
Artículo 165.1 —	60
Artículo 166.1 —	61
Artículo 166.2 —	61
Artículo 166.3 —	61
Artículo 166.4 —	61
Artículo 167.1 —	61
Artículo 168.1 —	61
Hipotecas Legales	61
Artículo 169.1 —	62
Artículo 170.1 —	62
Artículo 171.1 —	62
Artículo 172.1 —	62
Artículo 173.1 —	62
Artículo 174.1 —	62
Artículo 175.1 —	62
Artículo 176.1 —	62
Artículo 177.1 —	63
Artículo 178.1 —	63
Artículo 179.1 —	63
Artículo 180.1 —	63
<b>TÍTULO XI — Procedimiento para Ejecución de Hipoteca por la Vía Sumaria</b>	<b>63</b>
Artículo 181.1 —	63
Artículo 182.1 —	63
Artículo 183.1 —	63
Artículo 183.2 —	64
Artículo 183.3 —	64
Artículo 183.4 —	64
Artículo 184.1 —	64
Artículo 184.2 —	64
Artículo 185.1 —	64
Artículo 186.1 —	64
Artículo 187.1 —	64
Artículo 188.1 —	64
Artículo 189.1 —	65
Artículo 190.1 —	65
Artículo 190.2 —	65
Artículo 190.3 —	65
Artículo 190.4 —	65
Artículo 190.5 —	65
Artículo 190.6 —	65
Artículo 191.1 —	65
Artículo 192.1 —	65
<b>TÍTULO XII — Concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica</b>	<b>65</b>
Artículo 193.1 —	65
Artículo 193.2 —	65
Artículo 193.3 —	65
Artículo 193.4 —	66
Artículo 194.1 —	66
Artículo 195.1 —	66
Artículo 196.1 —	66



Artículo 197.1 —	66
Artículo 197.2 —	66
Artículo 197.3 —	66
Artículo 198.1 —	66
Artículo 199.1 —	67
Artículo 200.1 —	67
Artículo 201.1 —	67
Artículo 202.1 —	67
Artículo 203.1 —	67
Artículo 203.2 —	68
Artículo 203.3 —	68
Artículo 203.4 —	68
Artículo 203.5 —	68
Artículo 203.6 —	68
Artículo 203.7 —	68
Artículo 203.8 —	68
Artículo 204.1 —	69
Artículo 205.1 —	69
Artículo 206.1 —	69
Artículo 207.1 —	69
Artículo 208.1 —	69
Artículo 209.1 —	69
Artículo 210.1 —	69
Artículo 211.1 —	70
Enmienda al Artículo 4.3	71
Artículo 2.2 — Director Administrativo y responsabilidades	72
Artículo 4.3 — Enmiendas; procedimientos	72
Artículo 7.1 — Registro de la Propiedad; circunscripción territorial; subsistencia de secciones actuales; lugar de presentación de títulos	72
Artículo 7.2 — Fincas inmatriculadas en más de un sector o municipio; procedimiento para mantener historial registral	73
Artículo 8.2 — Calificación de títulos y procedimientos subsiguientes	73
Artículo 11.1 — Registradores de la Propiedad - Cambio de sede; procedimiento	74
Artículo 15.1 — Expediente administrativo; procedimiento	74
Artículo 15.2 — Expediente administrativo, elevación y resolución	74
Artículo 17.1 — Expediente administrativo, elevación y resolución decisión por el Secretario de Justicia o el Gobernador	74
Artículo 21.2 — Expedición a virtud de instancia de parte de mandamiento judicial	74
Artículo 21.4 — Solicitudes de interesados y mandamientos judiciales; contenido	75
Artículo 21.7 — Asiento extinguido; contenido de la certificación	75
Artículo 21.14 — Asientos relativos a fincas o personas diferentes; excepción de certificaciones separadas; certificaciones con fotocopias de asientos registrales; certificaciones con relación a asientos; fotocopia de plano	75
Artículo 23.1 — Términos para expedir certificaciones. Proyecto de certificación.	75
Artículo 27.2 — (Artículo Nuevo)- Término de Caducidad de solicitud de certificaciones	76
Artículo 28.1 — Modo de llevar el Registro y modos experimentales.	76

Artículo 29.1 — Libros del Registro cuando harán fe de su contenido cuales se llevarán	76
Artículo 30.1 — Uso de libros actuales; tamaño, número, folios y encuadernación.	76
Artículo 30.3 — Permanencia de libros en el Registro; excepción o Almacén para libros y documentos inactivos, diligencias, destrucción de documentos inscritos	77
Artículo 30.4 — Asientos; redacción a mano.	77
Artículo 30.5 — Identificación de libros; números de juegos de libros	77
Artículo 30.6 — Guarismos; uso en identificación de libros y en asientos; corrección de equivocación en sistema de inscripción a mano	77
Artículo 30.8 — Formato y contenido del libro de inscripciones; cambio experimental o permanente del diseño.	77
Artículo 31.1 — Diario de Operaciones; Disposiciones aplicables	78
Artículo 31.2 — Asiento en general; nota de operación; turnos de limitación, número documentos a presentarse; asiento de presentación limitado.	78
Artículo 31.3 — Contenido asientos de presentación, nota de operación	78
Artículo 31.4 — Recibo por cada asiento; contenido	78
Artículo 31.7 — Horario	79
Artículo 31.9 — Contenido general asiento de presentación	79
Artículo 31.10 — Requisitos del asiento de presentación; asiento limitado; contenido	79
Artículo 32.1 — Asiento particular, anotaciones preventivas y notas marginales; formas y lugar de locales	79
Artículo 32.2 — Inscripciones; forma de hacerlas; modelos y guías	80
Artículo 33.1 — Minuta anexa a documentos; forma y tamaño	80
Artículo 33.2 — Vigencia del sistema de minuta; notificación a usuarios	81
Artículo 33.3 — Diseño y distribución	81
Artículo 34.1 — Índices de Fincas y de Personas; forma de llenarlos	81
Artículo 34.4 — Índice de Personas; encasillado y contenido	81
Artículo 34.5 — Alteraciones; forma de hacerlas constar	82
Artículo 35.1 — Toma de razón declaración judicial incapacidad; Conservación Libro de Incapacitados	82
Artículo 36.1 — Libro Estado de Sellos; contenido y formato	82
Artículo 36.5 — Inutilización documentos; excepciones	85
Artículo 38.1 — Servidumbres en equidad y restricciones a la propiedad; naturaleza	83
Artículo 39.1 — Derecho de Superficie; registros de título	83
Artículo 39.5 — Derecho de superficie del dueño que transmite y se reserva el derecho de construcción	84

Artículo 45.1 — Servidumbres sobre fincas inmatriculadas; predios dominantes y sirvientes del mismo dueño.	84
Artículo 49.1 — Contratos de opción y de tanteo; requisitos para ser inscribible.	84
Artículo 49.2 — Transmisión del derecho de opción de compra y de tanteo inscritos; requisitos para ser inscribible.	84
Artículo 50.1 — Derecho Hereditario; forma de inscripción	85
Artículo 50.2 — Determinación judicial, testamento e instancias necesarias para inscribir el derecho hereditario	85
Artículo 51.1 — Resoluciones judiciales declaratorias de incapacidad inscribibles; efecto.	86
Artículo 51.2 — Incapacidad, reglas aplicables y circunstancias que contendría la inscripción de la resolución judicial que la declare.	86
Artículo 55.1 — Instrumentos notariales; necesidad de que no adolezcan de faltas que los hagan nulos o anulables.	86
Artículo 56.1 — Documentos judiciales; requisitos; sentencias declarativas y no declarativas; efecto.	86
Artículo 57.1 — Documentos administrativos; concepto y requisitos	87
Artículo 58.2 — Documentos privados; presentación	87
Artículo 59.1 — Sentencias extranjeras; requisitos para su inscripción; exclusiones del procedimiento	87
Artículo 61.1 — Documentos en idiomas extranjeros; traducción	88
Artículo 64.1 — Documentos defectuosos; presentación o notificación de faltas	88
Artículo 64.3 — Documentos defectuosos para inscripción en otros Registros; Procedimiento	88
Artículo 65.1 — Retirada de documentos pendientes de inscripción y entrega de documentos inscritos, personas autorizadas	88
Artículo 66.1 — Inscripción de documentos, Términos	88
Artículo 66.2 — Demoras en la notificación o inscripción; Informe Director Administrativo	88
Artículo 66.3 — Quejas por demora ante el Registrador o el Director Administrativo; procedimientos subsiguientes	89
Artículo 66.5 — Nota de caducidad del asiento de presentación procedimiento, inscripción por cambio de calificación motu proprio del Registrador	89
Artículo 67.3 — Denegación de la solicitud de reserva de prioridad por falta de requisitos	90
Artículo 67.10 — Notificación previa de faltas no permitidas. Denegatoria; recurso gubernativo	90
Artículo 67.11 — Reserva de prioridad de inscripción, término.	90
Artículo 67.14 — Toma de razón de escrito de solicitud de reserva de prioridad que carece de requisito legal	91
Artículo 67.17 — Consentimiento de la denegatoria por no interponer recurso	91

Artículo 70.1 — Inscripción previa requerida; otorgante; herederos	91
Artículo 70.2 — Nueva anotación del derecho del otorgante; prohibición de inscripción	91
Artículo 71.1 — Herencia; Solicitud de inscripción de bienes inmuebles o derechos reales a favor de herederos; requisitos	92
Artículo 71.5 — Inmuebles o derechos reales objeto de legado; requisitos para su inscripción por herederos. (Se renumera para que sea el 71.4)	92
Artículo 71.6 — (renumerado para que sea Artículo 71.5) - Existencia de legatario que no es persona cierta; procedimiento a seguir	92
Artículo 72.2 — Escritura de ratificación por herederos de contrato efectuado por causante; contenido; procedimientos.	92
Artículo 77.1 — Litigios entre interesados; Registrador no parte.	93
Artículo 80.1 — Faltas reglamentarias; cuales son y efectos.	93
Artículo 81.2 — Notificación de faltas; primera y subsiguientes notificaciones; contenido.	93
Artículo 81.3 — Notificación al presentante y al notario autorizante; procedimiento en señalamiento de faltas a documentos judiciales.	93
Artículo 81.13 — Inscripción de partes de un documento; exclusiones	94
Artículo 82.1 — Recalificación-Término de presentación del escrito.	94
Artículo 82.2 — Presentación del escrito; forma de hacerse.	94
Artículo 82.3 — Identificación contenido y requisitos del escrito de recalificación.	94
Artículo 82.5 — Nota sobre interrupción del término de caducidad, contenido.	95
Artículo 82.6 — No radicación de escrito y presentación de documentos enmendatorios; efectos	95
Artículo 82.7 — Faltas no corregidas a juicio del Registrador; notificación de su determinación; efectos	95
Artículo 82.10 — (Artículo nuevo) - Alegación de naturaleza inconstitucional de precepto legal señalado por el Registrador; procedimiento.	95
Artículo 83.1 — Término para inscribir o denegar el documento; Retiro de documento; procedimiento.	96
Artículo 84.1 — Corrección de faltas después de caducado el asiento de presentación; efectos.	96
Artículo 86.2 — (Artículo Nuevo) - Presentación de título ya inscrito; procedimiento; efectos	96
Artículo 89.5 — Anotación preventiva; término	
Artículo 89.6 — Nota al margen de la anotación preventiva, contenido	96
Artículo 90.1 — Confirmación de la actuación del Registrador; Nota al Margen de la anotación Preventiva; contenido; computación del término	97
Artículo 90.3 — Revocación de la decisión del Registrador; inscripción de conversión; cancelaciones;	97

Artículo 90.4 — (renumerado 90.3) - Inscripción de conversión; contenido	97
Artículo 94.1 — Renumeración de fincas, procedimiento	97
Artículo 96.1 — Prohibiciones de enajenar; lugar y contenido de los asientos; efectos	98
Artículo 97.1 — Segregaciones o agregaciones; descripción remanente, pago de derechos	98
Artículo 99.2 — Primera inscripción; circunstancias que se expresaron; arrendamiento; contenido; inscripción	98
Artículo 99.3 — Fincas rústicas o urbanas; contenido; variación de medida; agrimensor; definición	100 101
Artículo 99.4 — Nombres de titulares, requisitos; iniciales; uso prohibido; rectificación o cambio de nombres; procedimiento	101
Artículo 103.2 — Venta con pacto de retro; procedimiento; Nota Marginal	101
Artículo 104.5 — Aguas de dominio privado, contenido	101
Artículo 106.1 — Bienes privativos o presuntivamente gananciales; reglas aplicables	102
Artículo 106.2 — Adquirente viudo o divorciado; inscripción de bienes como privativos; requisitos	102
Artículo 110.1 — Derechos no reales inscritos; efectos.	103
Artículo 114.1 — Derechos reclamados en juicio; concepto registral	103
Artículo 115.2 — Notificación previa al afectado por la anotación; forma de justificarlo	103
Artículo 115.4 — (renumerado 115.3) - Acción en ejercicio de derecho real inscrito; extensión de la presentación del mandamiento judicial; procedimiento.	103
Artículo 115.5 — (renumerado como 115.4) - Solicitud de anotación por acción en ejercicio de derecho real inscrito; notificación previa inexigible	103
Artículo 116.1 — Cancelación de inscripciones contradictorias posteriores a la anotación, procedimiento	104
Artículo 116.2 — Venta judicial; escritura de venta; título suficiente	104
Artículo 116.3 — Cancelación de asientos posteriores a la anotación; título suficiente; ganancias posteriores a la hipoteca pero anteriores a la anotación preventiva; procedimiento para su cancelación.	104
Artículo 116.4 — Solicitud de anotación a virtud de procedimientos judiciales; emplazamiento de partes afectadas; forma de acreditarlo.	105
Artículo 117.1 — Embargo, secuestro o prohibición de enajenar decretados en juicio civil o criminal; procedencia de la anotación.	105
Artículo 117.3 — Inscripción por embargantes de fincas no inmatriculada o inscrita a favor de persona distinta al demandado; procedimiento	105
Artículo 117.6 — Mandamiento judicial de embargo; secuestro o prohibición de enajenar; anotaciones de demandas sobre propiedad; contenido.	106
Artículo 119.10 — Conversión de la anotación en inscripción de hipotecas; procedimiento	106
Artículo 120.1 — Legados; reglas aplicables a la anotación preventiva.	106
Artículo 121.2 — Contenido del asiento de la anotación.	106

Artículo 123.1 — Operaciones no registrales.	107
Artículo 123.2 — Inscripciones o anotaciones posteriores a la anotación preventiva; procedimiento para su cancelación.	107
Artículo 127.2 — Títulos suficientes para la cancelación.	104
Artículo 127.4 — (Renumerado como 127.3) - Consignación, requisitos para cancelar a virtud de consignación.	107
Artículo 127.6 — Hipotecas legales inscritas por mandato judicial o sin él; procedimientos.	108
Artículo 128.1 — Extensión de inscripción de derechos; procedimiento	108
Artículo 128.6 — Hipotecas; documento de cancelación; excepciones	108
Artículo 128.7 — (Texto nuevo) Cancelación de arrendamiento o contrato constituido a término sujeto a prórroga; requisitos	108
Artículo 128.9 — Cesión de créditos hipotecarios; procedimiento.	109
Artículo 129.1 — Anotaciones preventivas de mandamiento judicial o de demanda presentado en el Registro; procedimiento	109
Artículo 129.3 — Restricciones al uso; procedimientos para su cancelación.	109
Artículo 130.1 — Contrato de opción; procedimiento.	109
Artículo 130.2 — (Se reubica el contenido de los Artículos 84.3 y 84.4 y se renumeran 130.2) - Conversión de anotación de denegatoria en inscripción definitiva; efectos; cancelación de asientos contradictorios; forma de hacerla.	110
Artículo 131.1 — Hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador; procedimientos; extravío de pagaré sin que se haya extinguido la obligación; procedimiento	110
Artículo 132.2 — Artículo Nuevo) Requisito previo de citación de titulares posteriores en subasta de apremio por contribuciones; para cancelación de asientos posteriores	111
Artículo 134.1 — Derecho objeto de anotación preventiva; forma de acreditar su extinción.	111
Artículo 134.2 — (Artículo Nuevo) - Cancelación de asiento prescrito por haber transcurrido término o extensión de derecho o por resultar del título; procedimiento.	111
Artículo 135.2 — Renuncia de anotación preventiva; procedimiento.	111
Artículo 137.1 — Asientos cancelados a instancia de parte; requisitos	111
Artículo 140.1 — Asientos posteriores a hipotecas o embargos ejecutados y otros; procedimientos.	112
Artículo 141.5 — Error advertido por el Registrador estando ya los títulos fuera del Registro.	113
Artículo 142.1 — Asientos posteriores a la rectificación que se pretende; consentimiento de los titulares de los usuarios; procedimiento.	114
Artículo 143.1 — Asiento en finca equivocada; procedimiento.	114



Artículo 144.1 — Omisión de la firma del Registrador; firma por el sustituto; procedimiento.	114
Artículo 146.1 — Constitución, efectos.	114
Artículo 150.1 — Subrogación en obligaciones; título bastante.	114
Artículo 151.2 — Créditos del mismo rango que no se ejecutan simultáneamente.	115
Artículo 152.1 — Hipotecas en garantía de obligaciones futuras; cuentas de crédito u otras análogas; disposiciones aplicables.	115
Artículo 156.1 — Ampliación de hipoteca; nueva inscripción.	115
Artículo 156.2 — (Artículo Nuevo) - Valor disminuido de finca hipotecada con posterioridad a constitución de hipoteca; circunstancias reveladoras de la finalidad de acuerdo procedimiento judicial	115
Artículo 163.1 — Constitución unilateral a favor de persona determinada; contenido del requerimiento a la misma.	115
Artículo 166.1 — Posposición o permuta de rango hipotecario requisitos para su inscripción; títulos negociables garantizados por hipoteca; requisitos para inscripción.	116
Artículo 166.4 — Falta de presentación dentro del término de escritura favorecida; efectos.	116
Artículo 168.1 — (Renumerado como 167.1 con un nuevo texto) Tasación para subasta en ejecución de hipoteca; requisitos	
Artículo 167.1 — Cuando por mandato judicial recaído en un juicio se ordenare la sustitución de un pagaré perdido o destruido se hará constar por nota marginal identificando el procedimiento judicial y	116
Artículo 171.1 — Quienes pueden exigirla.	117
Artículo 171.2 — Menores de edad; quienes puedan representarlos en sus derechos a exigir hipoteca legal	117
Artículo 181.1 — Ejecución de hipoteca; procedimiento	117
Artículo 182.2 — (artículo nuevo) Norma exigida por el tracto	118
Artículo 185.1 — Certificación del Registrador; plazo de expedición; contenido.	118
Artículo 188.1 — Subastas; edictos; tipo mínimo.	118
Artículo 188.2 — Procedimiento aplicable cuando se declara desiertas las subastas.	119
Artículo 191.1 — Ejecución por la vía ordinaria; confirmación de la venta no requerida.	119
Artículo 192.1 — Escritura de venta; oportunidad de otorgarla.	119
Artículo 193.3 — Citaciones personales; procedimiento aplicable.	119
Artículo 193.4 — Expediente de dominio; bienes procedentes del Estado; notificaciones.	119
Artículo 194.1 — Carencia de título de adquisición; efectos; contenido de resolución	120
Artículo 195.1 — Inscripción del dominio; requisito.	120
Artículo 196.1 — Contradicción de dominio; procedimiento; cancelación de asientos posteriores.	120

Artículo 198.1 — Propiedad horizontal y edificación sobre finca inmatriculada; procedimiento.	120
Artículo 200.1 — Libros en antiguas Contadurías; Anotadurías y Receptorías de Hipotecas; cierre; excepciones.	121
Artículo 203.2 — Anotaciones preventivas; caducidad.	121
Artículo 203.3 — Rehabilitación de asientos en libros destruidos; procedimiento; plazo para la rehabilitación.	121
Artículo 208.1 — Reencuadernación y reparo de libros; reconstrucción de partes determinadas.	122
Artículo 208.2 — Certificación por el Registrador en el traslado de asientos; contenido.	122
Artículo 208.3 — Conservación de asientos registrales; procedimiento	122
Artículo 208.4 — Traslados de asientos; contenido de certificación	122
Artículo 208.5 — Traslado-contenido de nota	123
Artículo 31.1 — Definición de Presentación	124
Artículo 31.2 — Horario	124
Artículo 31.3 — Lista Oficial de Turnos de Presentación	124
Artículo 31.4 — Minuta de Asiento de Presentación	124
Artículo 31.5 — Limitación del Asiento	124
Artículo 31.6 — Proceso de Presentación	124
Artículo 31.7 — Aviso de Inscripción	127
Artículo 31.8 — Minuta se convierte en Asiento de Presentación; Conservación del Asiento	127
Artículo 31.10 — Contenido general Asiento de Presentación	127
Artículo 31.11 — Status de Asiento de Presentación	128
Artículo 33.1 — Diseño y distribución de la Minuta de Presentación	128
Artículo 33.2 — derogado	128
Artículo 33.3 — derogado	128
Artículo 31.7 — Formas de Presentación	129
Para enmendar el Artículo 20.1 del Reglamento: Manifestación del Registro	130
Para añadir el Artículo 20.1.1 al Reglamento: Solicitud y Expedición de Notas Simples	130
Para añadir el Artículo 20.3: Acceso y horario del área destinada a la presentación y/o Estudio	131
Para añadir el Artículo 20.4: Acceso a los terminales del Registro	131
Para añadir el Artículo 20.5: Uso de los terminales del Registro	131
Para enmendar el Artículo 21.3 del Reglamento: Clases de Certificaciones	131



Para enmendar el Artículo 27.1 del Reglamento: Solicitud; forma y contenido	131
Para enmendar el Artículo 30.1 del Reglamento: Uso de Libros	131
Para enmendar el Artículo 30.2 del Reglamento: Sistema de Libros del Registro	131
Para enmendar el Artículo 30.3 del Reglamento	131
Para enmendar el Artículo 30.4 del Reglamento: Asientos del Registro	131
Para enmendar el Artículo 30.5 del Reglamento: Tomos de inscripción	132
Para enmendar el Artículo 30.6 del Reglamento: Sistemas de Inscripción	132
Para enmendar el Artículo 30.8 del Reglamento: Libro de Inscripciones	132
Para enmendar el Artículo 31.1 del Reglamento: Definición de presentación y sus modalidades	132
Para añadir el Artículo 31.1.1 al Reglamento: Presentación Personal	133
Para añadir el Artículo 31.1.2 al Reglamento: Presentación Por Correo	133
Para añadir el Artículo 31.1.3 al Reglamento: Presentación Por Telefax	133
Para enmendar el Artículo 31.3 del Reglamento: Lista Oficial de Turnos de Presentación	133
Para enmendar el Artículo 31.4 del Reglamento: Un sólo Asiento de Presentación	137
Para añadir el Artículo 31.4.1 al Reglamento: Minuta de Presentación	137
Para enmendar el Artículo 31.5 del Reglamento: Limitación del Asiento	137
Para enmendar el Artículo 31.6 del Reglamento: Recibo de Presentación	138
Para añadir el Artículo 31.6.1 al Reglamento: Paralización de los Procesos de Presentación, Operaciones Registrales y Oficina del Registro	138
Para enmendar el Artículo 31.7 del Reglamento: Aviso de Inscripción	138
Para enmendar el Artículo 31.8 del Reglamento: Asiento de Presentación	139
Para enmendar el Artículo 31.9 del Reglamento: Diario de operaciones	139
Para enmendar el Artículo 31.10 del Reglamento: Contenido General del Asiento de Presentación	139
Para enmendar el Artículo 31.11 del Reglamento: Estatus del Asiento de Presentación	140
Para enmendar el Artículo 32.2 del Reglamento: Inscripciones, Modelos de las Minutas	140
Para enmendar el Artículo 33.1 del Reglamento: Diseño y distribución de la Minuta de Presentación	140
Para enmendar el Artículo 36.5 del Reglamento: Destrucción de Documentos	140
Para enmendar el Artículo 65.1 del Reglamento: Retiro de documentos pendientes de Inscripción	141
Para enmendar el Artículo 81.3 del Reglamento: Notificación al notario y al presentante	141
Para enmendar el Artículo 81.5 del Reglamento: Notificación por correo	142

Para añadir el Artículo 81.5.1 al Reglamento: Notificación por telefax	143
Para añadir el Artículo 81.5.2 al Reglamento: Notificación por correo electrónico	143
Para enmendar el Artículo 81.8 del Reglamento: Lugar y forma de hacer constar la Notificación	143
Para enmendar el Artículo 99.8 del Reglamento: Recuperación de Fincas	143
Para añadir el Artículo 203.3.1 al Reglamento: Rehabilitación de asientos impresos en los folios del Sistema de Informática Registral	143
Para añadir el Artículo 211.1 al Reglamento: Sistemas de Resguardo y anti-virus	144
Artículo 31.2 — Enmienda	145
Artículo 30.4 — Enmienda	146
Artículo 14.1 — Derogado	147
Artículo 15.1 — Derogado	147
Artículo 15.2 — Derogado	147
Artículo 16.1 — Derogado	147
Artículo 17.1 — Derogado	147
Artículo 18.1 — Derogado	147
Artículo 19.1 — Derogado	147
Artículo 30.4 — Enmienda	148
Artículo 20.1.1 — Para enmendar el Artículo 20.1.1 — Solicitud y expedición de notas simples	149
Artículo 29.1 — Para enmendar el Artículo 29.1 — Libros del Registro	149
Artículo 30.2 — Para enmendar el Artículo 30.2 — Sistema de libros del Registro	149
Artículo 30.3 — Para enmendar el Artículo 30.3 — Libros virtuales	149
Artículo 30.8 — Para enmendar el Artículo 30.8 — Libro de Inscripciones físico o virtual	150
Artículo 31.1 — Para enmendar el Artículo 31.1 — Definición de presentación y sus modalidades	150
Artículo 31.1.1 — Para enmendar el Artículo 31.1.1 — Presentación personal	150
Artículo 31.1.2 — Para enmendar el Artículo 31.1.2 — Presentación por correo	150
Artículo 31.1.3 — Para enmendar el Artículo 31.1.3 — Presentación por telefax	151
Artículo 31.2 — Para enmendar el Artículo 31.2 — Horario	152
Artículo 31.3 — Para enmendar el Artículo 31.3 — Lista oficial de turnos de presentación	152
Artículo 31.6 — Para enmendar el Artículo 31.6 — Recibo de presentación	152
Artículo 31.10 — Para enmendar el Artículo 31.10 — Contenido general del asiento de presentación	152
Artículo 34.1 — Para enmendar el Artículo 34.1 — Índices de Fincas y de Personas—	

forma de llevarlos	153
Artículo 34.2 — Para enmendar el Artículo 34.2 — Sección de fincas rústicas	153
Artículo 34.3 — Para enmendar el Artículo 34.3 — Sección de fincas urbanas	153
Artículo 34.4 — Para enmendar el Artículo 34.4 — Índice de Personas	154
Artículo 36.2 — Para enmendar el Artículo 36.2 — Inventario de libros	154
Artículo 50.2 — Para enmendar el Artículo 50.2 — Determinación judicial, testamento e instancias necesarias para inscribir el derecho hereditario	154
Artículo 56.1 — Para enmendar el Artículo 56.1 — Documentos judiciales, sentencias declarativas y no declarativas	154
Artículo 57.1 — Para enmendar el Artículo 57.1 — Documentos administrativos	155
Artículo 58.1 — Para enmendar el Artículo 58.1 — Documentos complementarios	155
Artículo 66.4 — Para enmendar el Artículo 66.4 — Asiento de presentación— término de caducidad; nota de inscripción del término	155
Artículo 66.5 — Para enmendar el Artículo 66.5 — Nota de caducidad del asiento de presentación, procedimiento, inscripción por cambio de calificación motu proprio del Registrador	155
Artículo 71.2 — Para enmendar el Artículo 71.2 — Herencia	156
Artículo 71.3 — Para enmendar el Artículo 71.3 — Herencia testada	156
Artículo 81.8 — Para enmendar el Artículo 81.8 — Lugar y forma de hacer constar la notificación	156
Artículo 81.12 — Para enmendar el Artículo 81.12 — Nota de caducidad	156
Artículo 99.2 — Para enmendar el Artículo 99.2 — Primera inscripción; circunstancias que se expresaron; arrendamiento; contenido; inscripción	156
Artículo 99.8 — Para enmendar el Artículo 99.8 — Recuperación de fincas	158
Artículo 30.7 — Derogado	159
Artículo 34.5 — Derogado	159
Artículo 36.6 — Derogado	159
Artículo 36.7 — Derogado	
Artículo 23.1 — Término para expedir certificaciones	160
Artículo 42.1 — Concesiones administrativas	160
Artículo 104.1 — Concesiones administrativas; Procedimiento para su inscripción	160
Artículo 211.1 — Vigencia	162

Decrétase por el Secretario de Justicia:

**Artículo 1.1** — Este Reglamento se denominará "Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad".

## **TÍTULO I — La Dirección Administrativa del Registro de la Propiedad**

**Artículo 2.1** — El Secretario de Justicia es el encargado de la dirección administrativa del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.

**Artículo 2.2** — El Director Administrativo desempeñará los deberes y tendrá las responsabilidades que determina la Ley y las que le sean asignadas por el Secretario, y será responsable de la organización, administración y funcionamiento de las distintas secciones, incluyendo la asignación a las mismas del personal. El Secretario hará la asignación de los Registradores a las correspondientes secciones indicando por escrito si se asignan a una sección determinada o si la asignación es con carácter de itinerante.

**Artículo 3.1** — El Director Administrativo someterá a la consideración del Secretario todos los asuntos que éste determine que se decidirán con su aprobación y dispondrá por sí mismo de los demás asuntos

**Artículo 3.2** — Sólo el Director Administrativo que haya sido previamente nombrado como Registrador podrá, en los casos previstos por el tercer párrafo del artículo 3 de la Ley, actuar como Registrador en determinada sección.

**Artículo 4.1** — Para la aprobación de este Reglamento se celebrarán vistas públicas en el sitio o sitios, y, en la fecha o fechas que el Secretario disponga, publicándose un aviso sobre las mismas en dos periódicos de circulación general en Puerto Rico, con una antelación de cinco días a la celebración de éstas.

**Artículo 4.2** — Celebradas la vista o las vistas, el panel que el Secretario designe para dirigir las, le rendirá un informe sobre lo expresado en las mismas, con sus recomendaciones. El Secretario dará su visto bueno a la redacción final del Reglamento y lo remitirá al Gobernador para su aprobación. Una vez firmado por éste se seguirán las normas aplicables para la vigencia de reglamentos administrativos.

**Artículo 4.3** — Las enmiendas subsiguientes a este Reglamento serán circuladas entre todos los abogados, y para conocimiento del público, se fijará una copia en cada una de las secciones del Registro de la Propiedad, con treinta días de anticipación a la fecha en que deban ser promulgadas. El Secretario celebrará vistas, de estimarlo conveniente.

**Artículo 5.1** — El Secretario nombrará el personal necesario para el Registro de la Propiedad. El Director Administrativo deberá evaluar a los candidatos para determinar su capacidad e idoneidad necesarias para los puestos a que se habrán de designar, remitiendo sus recomendaciones y evaluación al Secretario para su consideración.

**Artículo 6.1** — Las unidades que forman el Registro de la Propiedad serán conocidas como secciones. Cuando el servicio público así lo requiera, el Secretario podrá fijar una nueva sede, consolidar dos o más de las existentes, o alterar la demarcación territorial de cualquiera o todas las secciones del Registro.

El aviso a publicarse con arreglo a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley, deberá señalar claramente los lindes de las, nuevas demarcaciones territoriales que se creen y las secciones a que pertenecen.

**Artículo 6.2** — A los fines de que las secciones que han de crearse respondan a unos criterios de uniformidad, el Secretario por conducto del Director Administrativo, podrá ubicar un Registrador adicional en cualquiera de las secciones cuya demarcación ha de ser afectada por la nueva sección.

**Artículo 6.3** — El Registrador así designado, en coordinación con el Registrador de la sección a que ha sido temporariamente asignado y con el Director Administrativo, comenzará la planificación de la nueva sección, a los fines de que la transición se efectúe con el mínimo de inconvenientes, observando el procedimiento que establezca el Director Administrativo para la creación de nuevas secciones.

## **TÍTULO II — El Registro de la Propiedad y los Registradores**

**Artículo 7.1** — El Registro de la Propiedad constituye una sola entidad administrativa que comprende todo el territorio del Estado Libre Asociado. Las actuales secciones del Registro subsistirán con la misma sede y circunscripción territorial, sujetas a los cambios que dispone el artículo 6 de la Ley.

Conforme a lo dispuesto en el párrafo tercero del Artículo 7 de la Ley, los títulos se presentarán en la sección del Registro en cuya demarcación territorial radiquen los inmuebles afectados.

**Artículo 8.1** — Cada sección estará a cargo de un Registrador, pero cuando las necesidades del servicio lo requieran, el Secretario podrá designar más de un Registrador para una sección. El Registrador más antiguo en la sección será el Administrador de la sección. El Director Administrativo, en consulta con éstos, determinará las responsabilidades de cada uno.

**Artículo 8.2** — El Registrador en funciones que califique un título seguirá conociendo de cuantas incidencias, operaciones, recursos o quejas se produzcan respecto del mismo, y firmará los asientos y notas a que diera lugar, salvo en casos de enfermedad o vacaciones.

**Artículo 9.1** — Los Registradores, por virtud del carácter de funcionarios públicos que les reconoce el Artículo 8 de la Ley, tienen los derechos y atribuciones que por tal concepto establecen en general las leyes y disposiciones administrativas.

**Artículo 10.1** — El Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad tiene plena personalidad para el cumplimiento de sus fines y su domicilio es la ciudad de San Juan.

**Artículo 11.1** — El Registrador que interese cambiar de sede presentará una solicitud al Secretario, a través del Director Administrativo, explicando el motivo o las razones en que funda su petición. El Secretario, una vez conocida la recomendación del Director Administrativo, resolverá lo que proceda.

**Artículo 12.1** — Cuando un Registrador tenga motivos fundados para creer que algún empleado o funcionario de su sección ha cometido una infracción a las disposiciones del artículo 15 de la Ley, lo informará al Director Administrativo para la acción correspondiente.

**Artículo 13.1** — Los Registradores estarán sujetos a la jurisdicción disciplinaria establecida en la Ley y en este Reglamento, la cual será ejercida por el Secretario.

**Artículo 14.1** — Los Registradores no podrán ser destituidos, suspendidos o censurados sino en los casos y con las formalidades establecidas en la Ley y en este Reglamento.

**Artículo 15.1** — Antes de el Secretario tomar alguna acción que conlleve la censura, suspensión o destitución de algún Registrador, acordará la instrucción del correspondiente expediente para comprobación de la falta, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley. A esos efectos, designará el funcionario que estará a cargo de dicha investigación.

Dentro del plazo máximo de un mes, dicho funcionario practicará cuantas investigaciones estime convenientes, ofreciendo al Registrador la oportunidad de ser oído. Una vez concluida la investigación, remitirá el expediente en su informe al Secretario, enviando copia de los mismos al Registrador concernido.

**Artículo 15.2** — Si el Secretario estima que existen motivos fundados para tomar alguna acción contra el Registrador de las señaladas en el artículo anterior, devolverá el expediente al instructor quien formulará el pliego de cargos notificando al Registrador de los mismos para que conteste .o presente la prueba que juzgue conveniente en el término de diez días a partir de la notificación.

Recibida la contestación .o transcurridos diez días desde la notificación sin que el Registrador haya contestado, se señalará de inmediato una vista que deberá celebrarse en un término no menor de diez días ni mayor de treinta desde la notificación del señalamiento.

**Artículo 16.1** — En los casos en que se suspenda de empleo y sueldo al Registrador contra el que se ha iniciado un expediente, los trámites se acelerarán para que la resolución final se dicte dentro de los treinta días a contar de la fecha de la suspensión.

**Artículo 17.1** — Celebrada la vista, se elevará el expediente al Secretario con una relación de los hechos que se estimen probados, para su consideración. El Secretario, resolverá lo que estime justo, imponiendo la medida disciplinaria que corresponda, excepto que, si entendiéndose que la falta amerita suspensión o destitución, pasará el expediente con sus recomendaciones al Gobernador, para que éste tome la decisión final.

**Artículo 18.1** — De la determinación final del Secretario o, en su caso, del Gobernador, el Registrador querellado podrá solicitar revisión para ante del Tribunal Superior, dentro de los



quince días de haber sido notificado.

**Artículo 19.1** — La acción disciplinaria sobre el restante personal del Registro se ejercerá por el Secretario conforme a las disposiciones de la Ley de Personal del Servicio Público y los reglamentos aplicables.

### **TÍTULO III — Publicidad del Registro**

**Artículo 20.1** — La manifestación del Registro que dispone el artículo 23 de la Ley podrá hacerse mediante exhibición del contenido del Registro bien sea directamente o mediante copias, en virtud de petición verbal o escrita del interesado que indique claramente las fincas o derechos cuyo estado pretenda averiguar.

El Registrador en cada caso, determinará la forma de manifestación de acuerdo con la exigencia legal de observar las precauciones convenientes para la conservación del contenido del Registro y evitar posibles daños.

En las secciones equipadas con máquinas fotocopadoras, la manifestación podrá hacerse mediante fotocopia de los asientos interesados, certificados o no, como lo desee el interesado.

**Artículo 20.2** — El interesado a quien se exhiba el Registro podrá tomar de él las notas que juzgue necesarias para su uso, sin exigir de la Oficina otro auxilio que el de la propia manifestación. La consulta se llevará a cabo sin entorpecer el servicio de la Oficina y el Registrador podrá designar un empleado para que vigile durante dicho examen.

**Artículo 21.1** — Los Registradores son los únicos funcionarios que tienen la facultad de certificar lo que resulte del contenido del Registro.

Los Registradores expedirán certificaciones:

1. De los asientos de todas clases que existan en el Registro.
2. De asientos determinados que los mismos interesados designen.
3. Negativas, de no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada, o a nombre de ciertas personas.

Dichas certificaciones podrán referirse, bien a un período fijo y señalado, bien a todo el transcurrido desde el establecimiento del Registro.

**Artículo 21.2** — Los Registradores expedirán certificaciones a instancia, por escrito, en duplicado, del que manifestare tener interés en averiguar el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial.

**Artículo 21.3** — Las certificaciones se expedirán literales o en relación, según se mandaren dar o se pidieren.

Las certificaciones literales comprenderán íntegramente los asientos a que se refieran.

Las certificaciones en relación contendrán la descripción de la finca según aparezca del Registro

y todo lo relativo al título, derechos y cargas que a la sazón pesen sobre el inmueble o derecho inscrito, la existencia de cualquier documento presentado y pendiente de calificación, y cualquier otro aspecto que el interesado señale o juzgue importante el Registrador.

**Artículo 21.4** — Las solicitudes de los interesados y los mandamientos judiciales en cuya virtud deban certificar los Registradores, expresarán con toda claridad:

1. La especie de certificación que con arreglo al artículo 24 de la Ley se exija, y si ha de ser literal o en relación. Si no se expresare la clase de certificación, se entenderá que ha de expedirse en relación al dominio, derechos y cargas que pesen sobre la finca, incluyendo la existencia de documentos presentados y pendientes de calificación.
2. Los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al Registrador los bienes o personas de que se trate.
3. El período de tiempo a que la certificación deba contraerse. Cuando no se indicare el tiempo a que haya de referirse, se hará la correspondiente busca desde la fecha de expedición de la certificación hasta la del asiento que deba certificarse y, en su defecto, hasta la del establecimiento del Registro.

**Artículo 21.5** — Las certificaciones manifestarán los asientos que constituyan el Registro.

Cuando al tiempo de expedirlas existiere algún documento pendiente de inscripción en el Registro que deba incluirse en la certificación solicitada, el Registrador certificará también de los correspondientes asientos del Diario.

Salvo lo antes dispuesto, los Registradores no certificarán de los asientos del Diario con sus notas sino cuando el Tribunal lo ordene o los interesados lo pidan expresamente.

**Artículo 21.6** — Las certificaciones de asientos de todas clases relativas a bienes determinados comprenderán todos los asientos vigentes verificados en el período respectivo, que no estén cancelados, ni hayan caducado.

Las certificaciones de asientos de clase determinada comprenderán todos los de la misma que no estuvieren cancelados, con expresión de no existir otros de igual clase.

En las certificaciones sólo se hará mención de los asientos cancelados o caducados cuando el Tribunal o los interesados lo exigieren.

**Artículo 21.7** — Cuando se pidiere o mandare dar certificación de un asiento y el que se señalare estuviere extinguido conforme a los artículos 127 y 142 de la Ley, el Registrador insertará a continuación de éste, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción.

**Artículo 21.8** — El Registrador devolverá las solicitudes de los interesados o los mandamientos de los Tribunales, cuando no expresaren con bastante claridad y precisión la especie de la certificación que se reclame, o los bienes, personas o período a que éstas han de referirse, indicando el motivo por el cual deniega la certificación.



En igual forma procederá el Registrador siempre que tuviere duda sobre los bienes o asientos a que deba referirse la certificación, aunque los mandamientos o solicitudes estén redactados con la claridad debida, si por cualquier circunstancia imprevista fuere de temer error o confusión.

**Artículo 21.9** — También podrán expedir los Registradores, a petición de los interesados, certificaciones de los asientos de todos los registros oficiales a su cargo.

**Artículo 21.10** — Los Registradores conservarán copia de la certificación expedida y el original de la solicitud o mandamiento judicial que la motivó. La copia de la solicitud o mandamiento judicial que tenga por objeto la expedición de certificaciones se acompañará a la certificación expedida.

**Artículo 21.11** — Cuando se solicite expresamente que se expida una certificación limitada a determinados asientos o circunstancias, se certificará únicamente lo solicitado, haciéndose constar que se trata de una certificación parcial y que no se certifica sobre otros extremos por no haberse solicitado. No obstante, el Registrador podrá además incluir otros datos que estime relevantes a lo solicitado.

**Artículo 21.12** — En el caso de certificaciones literales, cuando alguno de los asientos que deba comprender la certificación estuviere rectificado por otro, se insertarán, ambos literalmente.

**Artículo 21.13** — Cuando los Registradores expidan certificaciones de una inscripción concisa comprenderán en ella los particulares de la extensa respectiva que, a su juicio, contribuyan al conocimiento de los extremos a que se refiera la certificación, salvo el caso de que, al pedirse u ordenarse ésta, se limite expresamente.

Si en la inscripción que ha de ser objeto de la certificación no constare la descripción de la finca, se añadirá la que figure vigente en los asientos del Registro con referencia al número o letra en que apareciere.

Cuando al margen del folio existiesen notas de segregación, agrupación u otras análogas se considerarán también al redactar la certificación.

**Artículo 21.14** — Cuando los asientos de que deba certificarse se refieran a diferentes fincas o personas, se expedirán certificaciones separadas, a menos que el interesado solicite que se le incluyan en una misma certificación.

**Artículo 21.15** — Las certificaciones se entenderán expedidas después del cierre del Diario. Si se expidieren antes, se expresará, además de la fecha, la hora.

**Artículo 21.16** — Aún cuando hubiese transcurrido el término de caducidad dispuesto en el artículo 255 de la Ley, en las certificaciones de cargas o gravámenes se incluirán las adjudicaciones de bienes para pago de deudas ya existentes en el Registro, practicadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley.

**Artículo 21.17** — Las menciones, derechos personales, y los asientos que hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley, no se incluirán en la certificación. Los asientos que deban

cancelarse de oficio, serán cancelados por el Registrador antes de certificar.

**Artículo 22.1** — En el caso del artículo 25 de la Ley, el Director Administrativo podrá hacer la designación tanto verbal como por escrito. También podrá autorizar a los Registradores a cargo de secciones próximas .o inmediatas a que en estos casos se sustituyan mutuamente.

**Artículo 23.1** — En caso de que los Registradores no puedan cumplir con el término fijado en el artículo 26 de la Ley para expedir certificaciones así lo harán saber al Director Administrativo por escrito, expresando las razones para ello.

**Artículo 24.1** — Las certificaciones expedidas por los Registradores son documentos públicos que hacen fe por sí mismos, y serán admitidos como prueba con arreglo a lo dispuesto en las Reglas de Evidencia vigentes.

**Artículo 25.1** — En los casos cubiertos por el artículo 28 de la Ley, o en cualesquiera otros en que sea necesario examinar el contenido del Registro, la inspección se realizará en la Oficina del Registrador.

**Artículo 26.1** — Cuando un interesado recurra al Director Administrativo bajo las disposiciones del artículo 29 de la Ley, éste practicará la correspondiente investigación para determinar si existe justa causa para la negativa a manifestar el contenido del Registro, o a expedir una certificación, o expedirla dentro del término requerido. Si resultare por falta incurrida por el Registrador, hará que la omisión se subsane prontamente, y de estimarlo procedente, podrá llevar el asunto a conocimiento del Secretario, para la acción correspondiente.

**Artículo 27.1** — Para lo concerniente a las solicitudes de certificaciones, lo que deben incluir o contener, cómo deben hacerse y expedirse, así como la forma y manera de actuar del Director Administrativo, se estará a lo que, disponen los artículos anteriores de este Reglamento sobre la materia.

#### **TÍTULO IV — Modo de Llevar el Registro**

**Artículo 28.1** — El Director Administrativo, con la aprobación del secretario de Justicia, será la persona responsable de instrumentar el modo de llevar el Registro, según lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento, y podrá establecer modos experimentales en secciones determinadas mediante reglas escritas a tal efecto.

**Artículo 29.1** — Los libros oficiales llevados en el Registro harán fe de su contenido en la Ley y en este Reglamento. Los libros que se llevarán en los Registros de la Propiedad son los siguientes:

1. Libro de Inscripción
2. Diario de Operaciones del Registro
3. Índice de Fincas y Personas
4. Estado de Sellos

## 5. Libro de Incapacitados

**Artículo 30.1** — Se continuará usando los actuales libros encuadernados hasta tanto se cambie o modifique el sistema vigente.

Los libros tendrán un tamaño, número de folio y encuadernación determinado.

Podrán iniciarse cambios en cuanto al modo de llevar el Registro bien en secciones determinadas o en parte de ellas.

**Artículo 30.2** — Cada libro tendrá una página extra sin numerar colocada antes del folio 1<sup>ro.</sup>, en la cual, aparecerá información relativa a la Sección, Municipio a que pertenezca y el número que se le asigne al Tomo. En el caso de los libros encuadernados, el Director Administrativo expresará el número de folios que contenga el mismo, las circunstancias de no hallarse ninguno manchado, escrito ni inutilizado. Esta certificación será fechada y firmada por el Director. El Director pondrá, además, sus iniciales en la primera y última página de cada libro.

El Registrador extenderá una constancia fechada y firmada de haber recibido el libro en la forma en que indica la certificación del Director.

En todo sistema que se implante cada folio será sellado con el sello al efecto adoptado por el Secretario de Justicia.

Los libros antes mencionados serán uniformes para todas las secciones del Registro.

**Artículo 30.3** — Los libros del Registro no se sacarán de la sección, a menos que sea para reencuadernarlos o en caso de que se encuentren en inminente peligro de destrucción. Nunca podrán sacarse de una sola vez, de cada sección, un número mayor de 10 libros, los cuales no podrán permanecer fuera de la sección por un período mayor de 10 días laborables. El Registrador expondrá al público una lista de los tomos que están encuadernándose.

La Dirección de los Registros dispondrá de un almacén en el cual serán depositados todos los libros fuera de uso o inservibles que determinen los Registradores de la Propiedad y aquellos documentos que lleven más de un año de registrados al igual que las certificaciones expedidas en el mismo término.

Las diligencias judiciales que exijan el examen de dichos libros se practicarán en la oficina del Registrador o en el almacén según fuere el caso.

El Secretario de Justicia queda autorizado para adoptar medidas procedentes al objeto de copiar o reproducir literalmente el contenido de aquellos tomos que en las distintas secciones se encuentran en estado de deterioro, en tomos nuevos que cumplan, en lo pertinente, con los requisitos de ley.

**Artículo 30.4** — Los asientos se redactarán a manuscrito excepto cuando una forma distinta sea aprobada por el Secretario.

**Artículo 30.5** — Los libros de inscripción encuadernados se identificarán como Tomos y se les

asignará un número correlativo. En caso de otro tipo de libro se hará la identificación como disponga el Secretario de Justicia. En cada sección habrá tantos juegos de libros por sectores o municipios según lo disponga el Director.

**Artículo 30.6** — Podrán usarse guarismos en la identificación de los libros como en toda clase de asientos para expresar cantidades. Cuando se empleen guarismos, no se podrá borrar o escribir un número sobre otro. Si el empleado se equivocare, deberá encerrar en paréntesis el número, poner la palabra "digo" a continuación y luego expresar en palabras el número correcto.

**Artículo 30.7** — Podrán usarse en los asientos las abreviaturas contenidas en un listado que aprobará el Secretario de Justicia, copia del cual se exhibirá en todas las secciones del Registro para conocimiento del público.

**Artículo 30.8** — Cada folio del libro de inscripciones, contendrá un margen en blanco suficiente para insertar en él las notas marginales correspondientes; también dos líneas verticales formando columnas para consignar entre ellas el número o letra del asiento respectivo, y un espacio ancho, rayado horizontalmente para extender las inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones.

En la portada se consignará la información necesaria para su identificación y en la primera hoja útil se insertará la certificación y nota anteriormente prevenida.

El Secretario de Justicia podrá aprobar y cambiar el diseño del folio registral por recomendación del Director Administrativo en forma experimental para ser usado en una o varias secciones.

**Artículo 31.1** — Todo lo reglamentado en el artículo 30 se aplicará en lo pertinente a los Diarios de Operaciones.

**Artículo 31.2** — De cada título no se hará más que un asiento de presentación, aunque esté formado aquél por varios documentos o en su virtud deban hacerse diferentes inscripciones.

Cada página del Diario de Operaciones tendrá dos asientos, los cuales serán numerados correlativamente. Al lado de cada asiento habrá un espacio para poner la nota indicativa de la operación afectada.

**Artículo 31.3** — Dicha nota expresará la acción tomada y la cita registral respectiva. Esta nota será fechada y firmada por el Registrador o por el oficial en quien éste delegue, expresándose en todo caso el nombre del Registrador que debió firmar el asiento. Si el espacio destinado no fuera suficiente se continuará al dorso del asiento.

**Artículo 31.4** — Por cada asiento se proveerá un recibo que se entregará al presentante al terminar el acto. Este recibo contendrá los números del diario de operaciones, del asiento y del folio donde se practicó el asiento, así como la cantidad de derechos pagados y el sello de la sección.

El presentante podrá acompañar con su documento una tarjeta postal previamente franqueada y pre-dirigida la cual se utilizará para darle aviso una vez el documento esté despachado.

**Artículo 31.5** — El Secretario de Justicia podrá modificar el sistema de presentación vigente

incluyendo la utilización de las minutas a que se hace referencia en el artículo 36 de la Ley y de un reloj fechador para fijar la hora y fecha de presentación en el documento que se presenta y en dicha minuta. Si se justificare al Registrador la imposibilidad de producir la minuta, la misma se hará de oficio por un funcionario asignado para esos efectos.

**Artículo 31.6** — Se entenderá por presentación el acto de la entrega de un documento por el presentante al empleado encargado de esta función, con el propósito de solicitar la registración del mismo.

**Artículo 31.7** — La presentación de documentos se efectuará de 8:00 de la mañana hasta las 12:00 y de 1:00 de la tarde hasta las 3:00.

Los Registradores no admitirán documento alguno para su presentación y registración fuera de las horas en que deba estar abierta al público la oficina. Sin embargo, podrán en dichas horas ejecutar todas las demás operaciones propias de su cargo.

**Artículo 31.8** — Una vez comenzada la redacción de aquellos detalles que la ley exige que se redacten en el momento de la presentación, se continuará hasta terminar esta parte del asiento. El asiento ya comenzado deberá terminarse aunque llegase la hora legal de cerrar el diario de operaciones.

**Artículo 31.9** — El asiento de presentación contendrá los siguientes datos: número de asiento y diario, nombre del presentante, dirección postal y teléfono a quien se ha de notificar, fecha, hora, identificación del documento, derecho que se solicita se inscriba, anote o cancele, comprobante y sellos presentados para cubrir el derecho de inscripción, relación de documentos complementarios que se acompañan, fecha y firma de la persona designada por el Registrador. Además contendrá, cuando proceda, la petición del notario para que se le envíe cualquier notificación de defecto, en adición a la que se envíe al presentante, conforme al artículo 69 de la Ley.

**Artículo 31.10** — Cuando se limite el asiento de presentación se indicará con precisión qué actos y títulos deberán ser objetos de registración y firmará dicho asiento el presentante.

**Artículo 32.1** — El Registro se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente.

Los asientos relativos a cada finca se numerarán correlativamente, y si se tratare de anotaciones preventivas, se señalarán con letras por riguroso orden alfabético.

Las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que correspondiera hacer la inscripción si el derecho anotado se convirtiere en derecho inscrito.

Las notas marginales se harán en el lugar correspondiente del asiento principal de que sean accesorios o donde la Ley disponga en determinados casos; y cuando por haberse hecho otras notas o por cualquier otro motivo no fuere posible practicar dichas notas en el lugar indicado, el Registrador las practicará en el sitio más próximo al expresado lugar.

**Artículo 32.2** — Para mayor claridad, para evitar la introducción de datos innecesarios y para economizar espacio y tiempo, las inscripciones podrán hacerse numerando las distintas circunstancias requeridas en el artículo 87 de la Ley. Los espacios en blanco se inutilizarán trazando una raya. El Director Administrativo, suplirá una serie de modelos o guías para efectuar las distintas operaciones registrales, de modo que se promueva una práctica uniforme de todas las secciones.

**Artículo 33.1** — La minuta contendrá la siguiente información escrita a máquina o en letra de molde:

A. Nombre del presentante y su firma cuando proceda.

B. Dirección postal y teléfono a quien se ha de notificar.

C. Identificación del documento.

1. En el caso de Instrumentos Notariales se incluirá el número de la escritura, la fecha, el nombre del notario y los comparecientes.
2. En el caso de Documentos Judiciales se incluirá la clase de documento, la fecha de expedición, Tribunal y sala y número del caso.
3. En el caso de Documentos Administrativos se incluirá la clase de documento, la fecha y nombre del funcionario que lo expide.
4. En el caso de otra clase de documentos que no sean los arriba mencionados, se incluirá la naturaleza del documento, la fecha, persona que lo firma y el número de affidavit si lo hubiere:

**Artículo 33.2** — El Secretario de Justicia queda facultado para decidir cuándo y en qué secciones se acompañarán estas minutas a los documentos que se han de presentar. Cuando se determine implementar este sistema, el Secretario lo notificará por medio de una circular a todos los notarios de Puerto Rico. La medida entrará en vigor a los 30 días naturales de la fecha de la circular antes mencionada.

**Artículo 33.3** — La minuta será diseñada por el Director Administrativo y se: distribuirá gratuitamente durante los primeros 6 meses de haberse implementando el plan.

**Artículo 34.1** — Los Registradores llevarán, en libros o por cualquier otro medio que de manera uniforme establezca el Secretario de Justicia, dos índices. En éstos harán constar las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales de derecho. Uno se denominará "ÍNDICE DE FINCAS", y otro "ÍNDICE DE PERSONAS".

Los índices de fincas se llevarán por demarcaciones territoriales y se dividirán en dos partes, una de fincas rústicas y otra de fincas urbanas; los de personas se llevarán por demarcaciones. El procedimiento de indización se ajustará al medio que se utilice, y mientras se mantenga el que actualmente existe, serán foliadas y selladas, las hojas de los libros o cuadernos con el sello de la oficina del Registro. Se destinarán a cada letra el número de folios que se considere oportuno. No



será necesario que, dentro de cada letra, se observe un riguroso orden alfabético.

**Artículo 34.2** — La parte o sección de fincas rústicas tendrá el encasillado necesario para anotar los extremos siguientes:

Primero: El nombre de la finca, y en su defecto, el del sitio o lugar en que radique.

Segundo: El municipio, poblado, barrio o lugar a que corresponda.

Tercero: El uso agrícola a que esté destinada la finca habitualmente.

Cuarto: Los linderos por los cuatro puntos cardinales.

Quinto: La medida superficial, si constare.

Sexto: El número que tenga la finca en la sección del Registro.

Séptimo: El tomo y folio en que aparezca el asiento.

Octavo: Las observaciones oportunas para la mejor identificación de la finca.

**Artículo 34.3** — La parte o sección de fincas urbanas tendrá el encasillado necesario para anotar los extremos siguientes:

Primero: El nombre de la calle, plaza o sitio en que estuviere la finca.

Segundo: El número moderno de la finca y, si constare también el antiguo.

Tercero: El nombre de la ciudad, reparto, urbanización o poblado en que el inmueble estuviese situado.

Cuarto: El número que tenga la finca en la demarcación del Registro.

Quinto: El tomo y folio en que aparezca el asiento.

Sexto: Las observaciones oportunas para la mejor identificación de la finca.

**Artículo 34.4** — El Índice de Personas tendrá sus casillas destinadas convenientemente a los extremos siguientes:

Primero: El nombre de la persona, natural o jurídica, a cuyo favor resulte inscrito o anotado el dominio o derecho real de alguna finca, o que figure en el libro de "Incapacitados".

Segundo: Indicación suficientemente expresiva de la finca o fincas a que se refiera el asiento.

Tercero: Las operaciones hechas en la demarcación respecto a la persona de que se trata, consignándose el tomo, folio y número de orden correspondiente.

Cuarto: Cualquiera otra indicación que fuese aconsejable para la efectiva indicación

de los titulares de fincas y derechos, así como de las operaciones verificadas a favor de los mismos.

**Artículo 34.5** — Los Registradores deberán hacer constar en los índices cuantas alteraciones afecten sustancialmente a los datos contenidos en los mismos, bien procedan de los títulos que inscriban, de los asientos del Registro o de otros datos fehacientes.

A este efecto les está permitido hacer los interlineados y anotaciones que fuesen necesarios.

Al objeto de apreciar la naturaleza sustancial de cualquiera alteración se orientarán por las circunstancias y requisitos esenciales que deben contener los asientos del Registro, así como cualesquiera otros convenientes a una buena indicación.

**Artículo 35.1** — En el libro de Incapacitados se extenderán los asientos relativos a las resoluciones judiciales a que se refiere el número séptimo del artículo 38 de la Ley. Dicho libro se llevará con las formalidades establecidas en el artículo 30.2 de este Reglamento y contendrá el encasillado siguiente: "Notas Marginales;

Número de la Inscripción; Inscripciones". Se rayará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 30.8 de este Reglamento, y las inscripciones se practicarán en el mismo por riguroso orden cronológico. Al final tendrá el correspondiente índice alfabético.

La cancelación de tales asientos se efectuará por nota al margen de éstos.

**Artículo 35.2** — Presentada la resolución o el mandamiento a que se refiere el artículo anterior, los Registradores, después de practicar en los libros de inscripciones los asientos correspondientes, consignarán en el de "Incapacitados" las circunstancias prevenidas en el artículo 51.2 de este Reglamento.

**Artículo 35.3** — Realizadas las inscripciones y el asiento de que trata el artículo anterior, el Registrador pondrá al pie de la resolución o el mandamiento, nota expresiva de haber llevado a efecto las operaciones del caso, si tuviese bienes la persona contra quien se hubiese pedido, o de que, por carecer de ellos, ha extendido únicamente el asiento correspondiente en el libro de "Incapacitados" respecto de los bienes que pudiera adquirir en lo sucesivo, citando, en tal caso, el número que tuviere el asiento practicado, y la devolverá al Tribunal de donde proceda.

Al margen del asiento de presentación extenderá el Registrador una nota igual a la expresada en el párrafo anterior.

**Artículo 35.4** — Cuando la persona declarada incapaz para administrar sus bienes o disponer de ellos en virtud de alguna resolución de que se haya tomado constancia en el libro de "Incapacitados", adquiera bienes, o derechos inscribibles, el Registrador a continuación del asiento en que conste la adquisición de los mismos, inscribirá la incapacidad con referencia al asiento practicado en dicho libro.

**Artículo 36.1** — Los Registradores llevarán un libro, denominado "ESTADO DE SELLOS" en que consignarán los derechos cobrados por todos conceptos, y se ajustará a los modelos oficiales



facilitados por el Departamento de Justicia.

**Artículo 36.2** — En cada sección habrá un inventario de todos los libros, legajos, documentos, mobiliario y demás pertenencias del Registro en ella existentes, formado por el Registrador, bajo la supervisión del Director Administrativo.

Al principio de cada año se adicionará al inventario lo que resulte del año anterior. Y, con la previa aprobación del Director Administrativo, se harán constar las bajas, especificándose la causa que las produjo.

Siempre que se nombre nuevo Registrador se hará cargo de la sección por dicho inventario, firmándolo en el acto de la entrega y quedando su antecesor responsable de lo que apareciera del inventario y no entregare. Los sellos de Rentas Internas depositados y cualquiera otro valor o pertenencia que no apareciera en el inventario se entregarán al nuevo Registrador mediante la correspondiente acta por duplicado, remitiéndose uno de los ejemplares al Director Administrativo.

**Artículo 36.3** — Además de los enumerados en el artículo 29.1 de este Reglamento, los Registradores podrán llevar los libros y cuadernos auxiliares que juzguen convenientes para su servicio, los cuales tendrán carácter de documentos privados.

**Artículo 36.4** — Los Registradores formarán por años, según su clase o especie, los legajos de documentos que la organización y funcionamiento de la sección exijan.

**Artículo 36.5** — Los legajos de documentos existentes en la sección que tengan matriz, hubiesen sido expedidos por duplicado o aparezcan registrados en otras oficinas, podrán inutilizarse, previa autorización del Secretario de Justicia, una vez transcurridos veinte años, desde que fueran formados. Quedan expresamente excluidos de esta disposición anterior los planos de fincas y demás documentos que tengan valor catastral o de identificación de los inmuebles inscritos, los que deberán ser, en todo caso, archivados permanentemente en legajos especiales. También se mantendrán en el archivo los documentos cuya conservación estime conveniente el Secretario de Justicia.

**Artículo 36.6** — Si se llegare el caso de que alguna sección careciere de libros para inscribir o de Diario, se formarán los libros provisionales correspondientes, según determine el Secretario de Justicia a tenor con las circunstancias.

**Artículo 36.7** — Los Registradores trasladarán todos los asientos practicados en los libros provisionales de inscripciones en un plazo igual al duplo del tiempo en que dichos libros hubiesen estado abiertos. Dicho plazo únicamente será prorrogado por el Secretario de Justicia cuando exista causa justa que haya impedido la traslación. El incumplimiento de lo dispuesto en el párrafo primero de este artículo dará lugar a la correspondiente corrección disciplinaria contra el Registrador negligente y, además, se adoptarán por el Secretario de Justicia las medidas que procedan al objeto de que tenga lugar la traslación a la mayor brevedad posible.

## TÍTULO V — Títulos Sujetos a Inscripción

**Artículo 37.1** — Serán inscribibles los títulos sobre los inmuebles inmatriculados o derechos publicados sobre los mismos, sin distinción de persona individual o colectiva a que pertenezcan y, por tanto, los del Estado, Municipios o entidades públicas.

**Artículo 37.2** — Conforme a lo dispuesto en el Artículo 38, inciso 1<sup>ro.</sup>, de la Ley, será inscribible cualquier acto o contrato de trascendencia real que modifique en alguna forma las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

Los Registradores cuidarán de no hacer constar en los asientos que practiquen aquellos actos de carácter personal a los que el artículo 41 de la Ley le niega los efectos de la publicidad.

**Artículo 38.1** — Se inscribirán las servidumbres en equidad o restricciones o limitaciones al uso de la propiedad o derecho impuestos por sus dueños, siempre que sean válidas con arreglo a la ley, sin importar que no hayan sido ordenados por alguna agencia u organismo público.

Tales servidumbres serán consideradas para todo efecto legal, como cargas reales mientras no se cancelen los asientos donde consten.

**Artículo 39.1** — El derecho de superficie podrá constituirse, mediante la inscripción del título donde se conceda, sobre el vuelo o bajo el suelo de cualquier finca inmatriculada, sea ésta parcela de terreno o edificación.

El derecho sobre la edificación en suelo ajeno podrá ser perpetuo o a término. Si nada se dice en el contrato se entenderá concedido a perpetuidad.

Será inscribible el título en que se conceda expresamente el derecho de superficie, con arreglo a las normas siguientes:

- 1) Deberá constar en escritura pública, además del consentimiento del propietario del terreno, el de cualquier arrendatario, usufructuario, u ostentador del dominio útil sobre la finca, según aparezca del Registro.
- 2) Si el objeto fuese una edificación terminada o comenzada, deberá previamente hacerse la declaración de obra nueva con arreglo a lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento.
- 3) Cuando se trate del derecho a construir, se hará constar el plazo que necesariamente fijarán las partes para la terminación de la obra, el cual no será mayor de 5 años.

La inscripción a favor del superficiario caducará a los 5 años de practicada, si no se ha hecho la declaración de obra nueva.

- 4) Una vez terminada la obra se hará constar como finca nueva a nombre del propietario superficiario según lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley, mediante acta notarial con el acuerdo del propietario del terreno y del superficiario.
- 5) En caso de la concesión del derecho sobre edificación ya terminado o, al momento de declararse la obra nueva, expresarán los contratantes todos los acuerdos respecto al uso y disfrute de la obra por el superficiario incluyendo el acceso a la vía pública.

- 6) En todo caso en que se conceda el derecho de superficie sobre terreno se precisará en el título el área y lugar donde se efectuará la obra nueva.

**Artículo 39.2** — En toda enajenación onerosa del derecho de superficie el dueño del suelo ostentará derecho de tanteo, y de retracto ante cualquier adquirente, cuyos plazos y efectos serán los previstos por los artículos 1529 y siguientes del Código Civil.

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

En todo caso el Registrador de la Propiedad hará constar el derecho de tanteo y de retracto que tienen tanto el dueño del terreno como el superficiario.

**Artículo 39.3** — Cuando el derecho sobre la edificación no sea perpetuo se extinguirá por el transcurso del plazo que se hubiese fijado, en cuyo caso el dueño del suelo adquirirá la propiedad de la edificación y, en defecto de pacto, deberá satisfacer al superficiario una indemnización equivalente al valor de la construcción incluyendo todas sus mejoras según el estado de la misma en el momento de la transmisión.

La caducidad de la inscripción del derecho de superficie, o la extinción del derecho sobre la edificación por haber sido concedido a término, provocará la de los derechos reales impuesto por el superficiario, pero si el superficiario tuviese derecho a indemnización, los titulares de éstos se subrogarán en lugar del superficiario.

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

**Artículo 39.4** — El superficiario no podrá derribar la edificación, ampliarla o elevarla sin la aquiescencia expresa del dueño del terreno. Las modificaciones podrán hacerse constar mediante acta notarial con el acuerdo de las partes.

Ni el propietario del suelo o edificación, 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 39.5** — Es inscribible el derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que se reserve el propietario en caso de enajenación de toda parte de la finca o transmita a un tercero. Serán aplicables a la inscripción de este derecho las mismas normas que a la del derecho de superficie.

**Artículo 40.1** — Inscrito el contrato de opción, o el contrato de tanteo, todo comprador posterior de la finca o derecho, quedará obligado de acuerdo a los términos del contrato inscrito.

**Artículo 41.1** — El fideicomiso se inscribirá a nombre del fiduciario de acuerdo con el artículo 838 del Código Civil. En los fideicomisos los fideicomisarios, si fueren conocidos, podrán obtener la inscripción de sus respectivos derechos.

**Artículo 42.1** — Las concesiones administrativas en cuanto se refieran a bienes inmuebles o

derechos reales, se inscribirán mediante la escritura pública correspondiente, acompañando los demás documentos que determinan o modifiquen los derechos otorgados al concesionario, y en los casos en que no se requiera el otorgamiento de aquella, mediante el título mismo de concesión, sin perjuicio de practicar después la inscripción de las escrituras en que consten las obras ejecutadas para el aprovechamiento de las mismas, sean principales o accesorias, según la índole de cada concesión.

**Artículo 43.1** — La inscripción del derecho de anticresis se efectuará presentando como título la escritura pública en que se constituya o la sentencia judicial en la que se declare su existencia o se constituya.

**Artículo 44.1** — El título transmitiendo el derecho de usufructo se inscribirá a nombre del usufructuario de acuerdo a lo que en el contrato se exprese, y la nuda propiedad quedará inscrita a nombre del transmitente, excepto que otra cosa se disponga.

Se hará constar también expresamente el derecho de usufructo a nombre de quien transmita la nuda propiedad, excepto pacto en contrario.

**Artículo 45.1** — Son inscribibles los títulos donde se establezcan servidumbres sobre fincas inmatriculadas sean aquellas personales o prediales, aunque en el caso de estas últimas, pertenezcan los predios sirvientes y dominantes al mismo dueño.

**Artículo 46.1** — No se inscribirán títulos en virtud de los cuales se transmitan o graven derechos de uso o habitación, pero sí aquellos en que estos se constituyen o reconozcan.

**Artículo 47.1** — Cuando una finca se dé en enfiteusis quedará inscrito el dominio directo a nombre del transmitente al inscribirse el censo.

Los censos consignativos y reservativos se harán constar como cargas reales sobre las fincas afectadas, quedando el dominio inscrito a favor del censatario.

**Artículo 48.1** — Serán inscribibles los contratos de arrendamiento por un término menor al fijado en el Artículo 38-3 de la Ley, cuando tengan pacto de prórroga por un plazo que exceda dicho término siempre que el ejercicio de la prórroga quede totalmente al arbitrio del arrendatario.

**Artículo 48.2** — El subarrendamiento y la cesión de arrendamiento serán inscribibles siempre que no resulte una prohibición expresa de así hacerlo, bien del contrato inscrito o de los títulos presentados.

La retrocesión de arrendamiento inscrito será inscribible siempre, así también lo serán, en todo caso, las prórrogas.

**Artículo 49.1** — Los contratos de opción y de tanteo se inscribirán de encontrarse adjuntos a otro contrato inscribible siempre que éste último se registre. También podrá inscribirse el pacto de opción cuando el contrato principal no sea inscribible por no estar incluido en el artículo 38 de la Ley. En todo caso, los contratos de opción y tanteo deberán cumplir los requisitos

impuestos por la Ley para su inscripción.

**Artículo 49.2** — Los títulos en que se transmita el derecho de opción de compra o tanteo inscrito, bien por convenio o por causa de muerte, serán inscribibles siempre que no estuviere expresamente prohibida su transmisión. En casos de arrendamiento con opción a compra o tanteo, no se inscribirá la transmisión independiente de ésta.

**Artículo 49.3** — La inscripción de un contrato de opción a compra o de tanteo no impedirá la registración de títulos en los que se traspase o grave la finca o derecho, sin perjuicio de que sean cancelados de ejercitarse el derecho inscrito con arreglo a sus términos según consten del propio registro.

**Artículo 49.4** — La opción de compra y los pactos de retracto y tanteo convencionales no serán inscribibles si ya hubiese vencido el término para ejercitarse el derecho aunque estuviesen contenidos como estipulación en un contrato inscribible.

**Artículo 50.1** — El derecho hereditario se inscribirá en todas las fincas señaladas por los herederos interesados, como partes del caudal relicto por el causante, pero no como si se hubiese creado un estado de condominio en cada una de las fincas o derechos inscritos a favor del causante en caso de ser los herederos más de uno. De igual forma se expresarán las inscripciones de la sentencia de divorcio registrable en virtud del artículo 1330 del Código Civil.

Podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, los bienes y derechos que estuvieran inscritos a nombre del causante, cuando no exista persona autorizada según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero, con arreglo al testamento presentado.

Se inscribirá siempre la cuota usufructuaria viudal a favor del cónyuge supérstite que aparezca del título presentado.

No se inscribirá el derecho hereditario, sea uno o varios los herederos, sobre bienes específicamente legados a menos que, bien por acuerdo con el legatario favorecido o por sentencia judicial, se declare inoficioso el legado o renuncie a él el legatario.

**Artículo 50.2** — Será necesario para la inscripción del derecho hereditario la presentación de ejecutoria donde se declare la existencia de los herederos y las circunstancias personales de estos que la Ley y este Reglamento exigen se hagan constar en las inscripciones, o el testamento debidamente certificado por el Registro de Poderes y Testamentos acompañado del certificado de defunción del testador.

En todo caso se acompañarán los títulos a inscribirse con una instancia dirigida al Registrador y firmada ante notario por los herederos interesados, o por notario que señale los herederos que lo hayan autorizado a solicitar la inscripción de su derecho, donde se describan las fincas o derechos pertenecientes al causante y se informe el número de finca con que aparecen registrados así como el de su folio y tomo.

**Artículo 51.1** — Las resoluciones judiciales que son inscribibles conforme a lo dispuesto en el

número 6 del artículo 38 de la Ley, no son sólo las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante, como en los casos de prodigalidad y embriaguez habitual.

Durante la vigencia de la inscripción de una sentencia de las antes referidas no se inscribirán actos del incapaz, no importa las expresiones del notario respecto a la capacidad del titular otorgante.

**Artículo 51.2** — A los efectos del número sexto del artículo 38 de la Ley, la inscripción de Im resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad se ajustará a las reglas generales que, sean aplicables y además, contendrá las circunstancias siguientes:

Primera: Nombre y vecindad del incapacitado.

Segunda: Declaración de la incapacidad, especie y extensión de la misma y designación de la persona a quien se haya autorizado para administrar, si la resolución lo determinare.

Tercera: Parte dispositiva de la resolución judicial, Tribunal que la hubiere dictado, su fecha y la calidad de firmeza que hubiera adquirido.

**Artículo 52.1** — Los derechos reales y los bienes inmuebles pertenecientes al Estado que no se hallen afectos al uso general se inscribirán o inmatricularán en las secciones del Registro correspondientes a las demarcaciones donde radiquen.

La registración de títulos sobre bienes y derechos pertenecientes a los municipios se regirán por las mismas normas que gobiernan los del Estado.

**Artículo 53.1** — Los Registradores no inscribirán ni tomarán razón de título o derecho alguno que no sea registrable en virtud de alguna disposición legal.

**Artículo 54.1** — Sólo se registrarán los títulos y actos contenidos en documentos públicos autorizados por funcionarios con competencia, salvo los casos especialmente señalados por la Ley.

**Artículo 55.1** — Los instrumentos notariales que se presenten para registro no adolecerán de ninguna de las faltas que según la legislación notarial vigente los hagan nulos o anulables.

**Artículo 56.1** — Todos los documentos judiciales deberán estar certificados por la Secretaría del Tribunal correspondiente para que puedan motivar un asiento registral.

Las sentencias declarativas que afecten bienes o derechos registrados serán títulos inscribibles de por sí. Las sentencias que no sean declarativas servirán de base a los títulos en los que se dé cumplimiento a lo en ellas dispuesto, excepto los actos definitivos de divisoria o partición de herencia, siempre que no conlleven la transformación material de la finca, como actas de segregación o agrupación, en cuyo caso será necesario la presentación de la escritura pública



correspondiente.

**Artículo 57.1** — Se considerarán documentos administrativos para los efectos de la Ley, los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho inscribible, estén expedidos por el Estado o por Autoridad o funcionario competente y hagan fe por sí solos.

Los documentos administrativos deberán estar certificados y expedidos en la forma y solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia y harán constar las circunstancias que para los asientos del Registro requieran esta Ley el Reglamento.

**Artículo 58.1** — Los documentos complementarios y aquellos que acrediten el cumplimiento de formalidades requeridas no causarán un asiento de presentación en el Libro Diario sino que acompañarán al título principal.

**Artículo 59.1** — Las sentencias a que se refiere el Artículo 45 .de la Ley se inscribirán siempre que estén contenidas en una resolución ejecutoria del Tribunal Superior recaída en un procedimiento ordinario del cual será notificado el Ministerio Fiscal.

**Artículo 60.1** — No son inscribibles los títulos o actos otorgados fuera de Puerto Rico que estén prohibidos por las leyes del país.

Los requisitos impuestos en los números 2 y 3 del artículo 46 de la Ley, deben ser acreditados ante el Registrador si éste lo solicitare.

**Artículo 61.1** — Bajo la responsabilidad del Registrador se podrá prescindir de la traducción de un documento no redactado en castellano, cuando aquél conociera el idioma de que se trate.

**Artículo 62.1** — Se entenderá por representante o mandatario del que solicita la registración, el que comparezca en su nombre al Registro a presentar los documentos.

**Artículo 62.2** — Cuando la persona que solicite la registración lo haga en concepto de representante o mandatario del que con arreglo al artículo 48 de la Ley tenga derecho a pedirla, se consignará en el asiento de presentación, cuando el Registrador lo requiriese, el nombre y dirección del mandante.

**Artículo 62.3** — Se entenderá por interesado en asegurar el derecho que se desea inscribir todo poseedor de un derecho o título aunque no conste en el documento que se presenta y cuya inscripción dependa de la inscripción de éste.

**Artículo 62.4** — Los notarios autorizantes no se considerarán interesados en la inscripción. Sin embargo, podrán actuar como presentantes bajo la disposición del Inciso "d" del artículo 48 de la Ley.

**Artículo 62.5** — Siempre que la Ley permita la práctica de algún asiento a solicitud de parte interesada, constará ésta en una instancia firmada y autenticada ante notario.

## **TÍTULO VI — Forma y Efectos de la Inscripción Procedimiento Registral**

**Artículo 63.1** — Los Registradores velarán por el cumplimiento estricto con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley. Los asientos de presentación practicados en violación a dichas disposiciones no son nulos, pero los Registradores, oficiales y demás empleados del Registro que presenten algún documento para su registración en cualquier sección, sin estar comprendidos en los tres primeros apartados del artículo 48 de la Ley, quedarán sujetos a la acción disciplinaria que disponga el Secretario de Justicia.

**Artículo 64.1** — Si al momento de presentarse el documento, se observare que el mismo carece de algún requisito legal que impedirá su registración, se permitirá la presentación del documento, si el presentante así lo requiriere, pero podrá notificarse de inmediato las faltas encontradas, en la forma prescrita en el artículo 69 de la Ley.

**Artículo 64.2** — Cuando se presenten al mismo tiempo por una misma persona dos documentos contradictorios relativos a una misma finca, deberán extenderse en el Diario los dos asientos, en el orden en que indique el presentante, conservando la prioridad así determinada.

**Artículo 65.1** — Cuando comparezca el presentante a retirar un documento pendiente de inscripción, deberá acreditar tal carácter mediante la debida identificación, de ser necesaria, de no tener el recibo de presentación. En estos casos cuando quien comparezca a retirar sea un representante del presentante, deberá acreditar tal carácter mediante la autorización por escrito del presentante suscrita ante notario. En todo caso se estará a lo dispuesto al segundo párrafo del artículo 51 de la Ley.

Los documentos inscritos podrán ser recogidos en la misma forma antes dispuesta excepto que en el caso de un representante del presentante, la autorización escrita no tendrá que estar suscrita ante notario.

**Artículo 66.1** — Los Registradores velarán por el fiel cumplimiento de los términos comprendidos en el artículo 52 de la Ley, y verificarán la notificación y registración de los documentos dentro de los mismos.

**Artículo 66.2** — La demora en la notificación o registración de los documentos presentados dentro de los términos fijados en el artículo 52 de la Ley, el Director Administrativo considerará entre otras las siguientes circunstancias:

- (a) Escasez de personal.
- (b) Escasez de libros u otros materiales necesarios para la registración.
- (c) Ausencia prolongada del Registrador, debidamente autorizada.
- (d) Reorganización de la sección.
- (e) Aumento inusitado de la presentación.
- (f) Complejidad o volumen extremo del documento concernido.
- (g) Actos de la naturaleza.



(h) Cualquier otra causa extrema que fuere debidamente justificada ante el Director Administrativo.

El Registrador a cargo de la sección será responsable de informar inmediatamente y por escrito al Director de la existencia de una de las causas antes enumeradas en cuanto las advierta.

**Artículo 66.3** — Si transcurrieren los plazos fijados en el Artículo 52 de la Ley sin verificarse la notificación o registración de los documentos presentados, sin que mediare justa causa, podrá el interesado acudir en queja ante el Registrador concernido, y en caso necesario, ante el Director Administrativo. El Director Administrativo hará una investigación de la situación planteada por el querellante, y de no existir causa justificada para la demora, ordenará al Registrador que tome la acción que corresponda. De no justificar el Registrador la razón para no tomar tal acción, procederá el Director Administrativo a informar de ello al Secretario para que imponga las medidas correctivas que correspondan, mediante el procedimiento de jurisdicción disciplinaria establecido en la Ley.

**Artículo 66.4** — La nota de interrupción del término de caducidad del asiento de presentación se hará constar al margen del asiento de presentación y al pie del documento, expresando el hecho de la interrupción, razón para ello, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 66.5** — La nota de caducidad del asiento de presentación se extenderá al margen de dicho asiento y al pie del documento, expresando el hecho de la caducidad, razón para ello, fecha y firma del Registrador, y se cobrarán los derechos como si el documento hubiese sido formalmente denegado.

Si el Registrador antes de caducar el asiento de presentación se convenciere de que es equivocada su calificación, háyase o no solicitado la recalificación, dejará sin efecto la notificación mediante nota al Diario y procederá a la registración del documento.

**Artículo 67.1** — La solicitud de reserva de prioridad debe presentarse por escrito, firmada, sellada y rubricada por un notario que no necesariamente tendrá que ser el mismo que autorice en su día el documento cuya reserva se solicita.

**Artículo 67.2** — Será absolutamente necesario que al momento de presentarse la solicitud de reserva de prioridad se acompañe como documento complementario el consentimiento por escrito y suscrito ante notario de los titulares del derecho inscrito autorizando dicha solicitud de reserva. No se admitirá la: presentación de la solicitud que no esté acompañada de esta autorización. El consentimiento del titular registral será específico para la reserva de prioridad solicitada.

**Artículo 67.3** — Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley no se admitirá en el Registro una solicitud que carezca de algunos de los requisitos allí fijados. Presentar indebidamente la solicitud de reserva de prioridad, el Registrador denegará la presentación hecha y notificará inmediatamente al notario solicitante de dicha acción. En este caso el interesado tendrá el recurso concedido en el artículo 54 de la Ley.

**Artículo 67.4** — Una vez presentada la solicitud de reserva, no podrá ser objeto de variación

alguna, ni en el mismo documento, ni por ningún otro que se acompañe. Será siempre necesario presentar una nueva solicitud.

**Artículo 67.5** — Una vez se encuentre hecha en debida forma la solicitud, se extenderá el asiento de presentación, y se pondrá nota al margen del folio de la finca sobre la admisión de la solicitud.

**Artículo 67.6** — La nota de admisión de la solicitud contendrá el hecho de la admisión, fecha y firma del Registrador, lo que se deberá efectuar el mismo día de presentada la solicitud.

**Artículo 67.7** — Una vez admitida la presentación de la solicitud de reserva, se extenderá nota de inscripción al margen del asiento de presentación.

**Artículo 67.8** — La nota marginal de reserva en el folio de la finca deberá expresar el hecho de haberse efectuado la reserva, número de asiento y diario que corresponda a la solicitud, fecha de la presentación, fecha de la nota de referencia y firma del Registrador.

**Artículo 67.9** — Una vez hecha la reserva, se contará el período de su vigencia desde la fecha de la presentación de la solicitud de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley.

**Artículo 67.10** — No se aplicará a la reserva de prioridad, el procedimiento establecido en esta Ley sobre notificación previa de las faltas encontradas, sino que se denegará de plano el documento que las contenga, teniendo el interesado como único remedio, la radicación de un Recurso Gubernativo, sin necesidad de mediar escrito de recalificación.

**Artículo 67.11** — De insistir el presentante en que se admita la presentación de la solicitud a pesar de los defectos que se le señalen, se extenderá el asiento de presentación y se procederá de inmediato a denegar la admisión del documento.

**Artículo 67.12** — La denegatoria de admisión del documento de reserva se hará extendiendo nota denegatoria al margen del folio real consignándose dicho acto al margen del asiento de presentación y al pie del documento. Dicha nota contendrá las mismas circunstancias dispuestas en el artículo 67.8 de este Reglamento.

**Artículo 67.13** — En todo caso la nota denegatoria deberá expresar el hecho de haberse denegado la admisión de la solicitud de reserva de prioridad, fundamentos legales en que se basa la denegatoria, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 67.14** — De la acción denegando la presentación de la solicitud, en caso de no insistir el interesado en la presentación de la misma, se notificará en el mismo acto a dicho presentante mediante la entrega personal del documento de solicitud de reserva conteniendo. nota denegatoria firmada por el Registrador u oficial del Registro. Esta será la única notificación necesaria para perfeccionarse la denegatoria.

**Artículo 67.15** — El interesado tendrá 20 días desde la notificación de la denegatoria de admisión de la solicitud de reserva, para interponer recurso gubernativo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley.

**Artículo 67.16** — En caso de radicación de un recurso gubernativo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, seguirán vigentes los términos fijados en el artículo 55 de la Ley para el otorgamiento y presentación del documento cuya reserva se solicita. En caso de ser revocada la nota denegatoria prevalecerá la prioridad lograda desde la presentación de la solicitud de reserva. La resolución confirmatoria de la denegatoria del Registrador, producirá de inmediato la caducidad del asiento de presentación de la solicitud.

**Artículo 67.17** — Al transcurrir 20 días a partir de la denegatoria de la solicitud de reserva sin que se haya interpuesto el recurso gubernativo, se extenderá consentida la denegatoria, caducará el asiento de presentación de dicha solicitud, a todos los efectos legales.

**Artículo 68.1** — Los términos que establece el artículo 55 de la Ley para el otorgamiento y presentación de los documentos con reserva de prioridad son de estricto cumplimiento y carecerá de valor alguno la reserva, si no se han observado estrictamente los mismos.

**Artículo 68.2** — No obstante, lo dispuesto en el artículo anterior, el Registrador no denegará la registración de un documento por ese motivo, sino que será despachado tomando como fecha de presentación aquella en que se presente del propio documento, sin que pueda prevalecer del asiento de reserva.

**Artículo 68.3** — Al presentarse el documento que tiene a su favor la reserva, deberá hacerse constar en el Diario la existencia de la reserva mediante nota expresando el número del asiento y Diario donde está presentada la solicitud. Asimismo, en el asiento correspondiente a la solicitud de reserva, se hará constar la presentación del documento que la motivó, con expresión del asiento y Diario donde se encuentra presentado.

**Artículo 69.1** — En caso de que se haya inscrito o anotado un título indebidamente en un asiento posterior al que le corresponda por razón de que su presentación sea posterior a otro también inscrito, se atenderá a la fecha de la presentación para determinar el rango de cada uno, excepto cuando sea absolutamente incompatibles ambos títulos sobre la finca.

En caso de documentos armónicos no presentados en el orden en que deban ser inscritos no habrá que retirar el primero sino que se inscribirá el que corresponda según lo dicte el tracto.

**Artículo 70.1** — En caso de que el derecho no conste publicado a favor del otorgante como lo dispone el Artículo 57 de la Ley, por estar inscrito a favor de persona distinta a no estar la finca inmatriculada, el Registrador denegará el asiento solicitado.

No será necesaria la previa inscripción a nombre de los herederos cuando se trate de la inscripción de sentencia firme o compraventa en ejecución de sentencia por razón de demanda contra el causante o contra los herederos por razón de deudas de aquél o de derechos inscritos sobre la finca, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.

Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas, y siempre que se acrediten el fallecimiento y la identidad de la sucesión del heredero

fallecido.

**Artículo 70.2** — No se podrán registrar títulos si el derecho de la persona que otorgue se encuentra meramente anotado en el Registro.

**Artículo 70.3** — Deberá acreditarse el consentimiento del anotante o que ha sido citado con la oportunidad de ser oído para que pueda procederse a la cancelación de anotación preventiva en virtud de mandamiento judicial excepto que haya prescrito el asiento.

**Artículo 71.1** — La inscripción de bienes inmuebles o derechos reales a favor de herederos se solicitará mediante la presentación del título donde conste el derecho hereditario acompañado de una instancia dirigida al Registrador bajo la firma del interesado autenticada ante notario indicando la cita registral y describiendo los bienes donde debe inscribirse el título.

Se acompañarán los documentos que fueren necesarios para verificar la inscripción.

**Artículo 71.2** — En la herencia intestada será el título hereditario la resolución judicial sobre declaratoria de herederos debidamente certificada.

**Artículo 71.3** — En la herencia testada será el título suficiente copia certificada del testamento inscrito en el Registro de Testamentos del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

Se acompañará una certificación del Registro de Testamentos acreditativa de que el testamento presentado no ha sido revocado ni modificado y un certificado de defunción del causante.

Se acreditará el cumplimiento de las formalidades requeridas por la Ley para la validez y eficacia del Título testamentario.

**Artículo 71.4** — Tanto en la herencia testada como en la intestada, deberá presentarse además con la instancia, la certificación del Departamento de Hacienda sobre relevo de gravamen de contribución sobre herencia.

**Artículo 71.5** — Si los herederos quisieren inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales que han sido objeto de legado a favor de persona con derecho a solicitar anotación preventiva, deberá acompañarse escritura pública en que el legatario renuncie a su derecho.

**Artículo 71.6** — Si alguno de los legatarios no fuere persona cierta, el Tribunal podrá ordenar previa notificación al Secretario de Justicia la inscripción a favor de los herederos, a solicitud de los herederos o de parte interesada, eximiéndoles del requisito de presentar la renuncia del legatario a solicitar su anotación.

**Artículo 72.1** — Los documentos otorgados por mandatarios, representantes liquidadores, albaceas y demás personas comprendidas en el artículo 60 de la Ley, y que afecten bienes inmuebles o derechos reales, deberán presentarse acompañados de los documentos acreditativos de las facultades del otorgante para obrar en la capacidad que reclama, cumplidas en cada caso las formalidades requeridas por Ley.

**Artículo 72.2** — La escritura en que los herederos ratifiquen contratos efectuados por su

causante deberá contener protocolizado el documento privado otorgado y firmado por el causante ante notario y deberán acompañarse a la misma los documentos acreditativos del carácter de herederos de los comparecientes.

En caso de que el contrato celebrado por el causante haya sido por escrito no notarializado o verbal, será necesaria una resolución judicial que declare la existencia del contrato en un procedimiento donde actúen como solicitante los herederos, siempre que se haya notificado al Secretario de Hacienda.

No será necesario en estos casos acompañar la certificación del Departamento de Hacienda sobre relevo de gravamen de contribución sobre herencia.

**Artículo 72.3** — Para registrar un Título inscribible de acuerdo a la Ley a favor del adquirente del causante, cuando la finca o derecho se encuentre ya inscrito a favor de los herederos, bastará con presentar el documento público acreditativo del acto realizado por el causante, o sus legítimos apoderados o representantes.

**Artículo 73.1** — De carecer el documento de alguna de las circunstancias necesarias para practicar la inscripción de acuerdo con la Ley y este Reglamento, se seguirá el procedimiento establecido para los documentos defectuosos.

**Artículo 74.1** — Se considerarán documentos fehacientes a tenor con el artículo 62 de la Ley, aquellos instrumentos que hagan expresa mención de los bienes y de su procedencia en términos que identifiquen adecuadamente el bien o derecho cuya inscripción se solicita.

**Artículo 75.1** — Se entenderá que el notario ha sido requerido para subsanar las faltas contenidas en el acto o contrato, mediante la notificación por defectos enviada a éste de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley.

**Artículo 76.1** — El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 64 de la Ley como faltas de legalidad de los documentos cuya registración se solicite, todas las que afecten, tanto a las formas de los documentos como a la eficacia de las obligaciones o derechos contenidos en los mismos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos.

**Artículo 77.1** — En los litigios que los interesados promovieren ante los Tribunales con arreglo al artículo 65 de la Ley para ventilar y contener entre sí acerca de la validez o nulidad de los documentos a que se refiera la calificación del Registrador, no será parte éste, y los Tribunales no acordarán su citación o emplazamiento, en el caso de que en tales pleitos fuese demandado, así como deberán desestimar la acción en cuanto a dicho funcionario, en cualquier momento en que, de oficio o por gestión de cualquier persona, se haga notar que, contraviniendo la expresada prohibición, se ha entendido el procedimiento con el Registrador.

**Artículo 78.1** — El Registrador que estuviere impedido de calificar un documento por cualquiera de las razones dispuestas en el artículo 66 de la Ley, solicitará por escrito al Director Administrativo la designación de otro Registrador para la calificación del citado documento, exponiendo las razones de su impedimento.



El Director Administrativo procederá prontamente a hacer la designación requerida según lo dispuesto en el artículo 22.1 de este Reglamento.

**Artículo 79.1** — Las determinaciones judiciales respecto a los hechos y derechos que corresponden a las partes envueltas en un litigio a tenor con el artículo 67 de la Ley no podrán ser objeto de calificación por el Registrador sin perjuicio a lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley tocante a los documentos expedidos por la autoridad judicial.

**Artículo 80.1** — Las faltas de que adolezcan los títulos presentados no comprendidas en el artículo 68 de la Ley se considerarán faltas reglamentarias y no impedirán la registración.

**Artículo 80.2** — Los documentos que no expresen, o expresen sin la claridad suficiente, cualesquiera de las circunstancias que según la Ley debe contener la inscripción, se considerarán defectuosos.

**Artículo 81.1** — La calificación se hará íntegramente, debiendo señalarse todas las faltas encontradas.

**Artículo 81.2** — El Registrador deberá en lo posible señalar en la primera notificación todas las faltas que encuentre en los documentos presentados y las razones legales en que se apoye. No obstante, de ser necesario, podrá hacerse más de una notificación. En ese caso, deberá hacerse referencia a la primera notificación con expresión de las nuevas faltas encontradas en adición a las ya señaladas.

La notificación contendrá una certificación del Registrador expresando la fecha en que según el Diario fue efectuada.

**Artículo 81.3** — Será obligación del Registrador notificar al presentante del documento, y únicamente deberá notificar además al notario autorizante, en caso de que así se haya solicitado expresamente por el presentante en el asiento de presentación.

**Artículo 81.4** — En caso de notificación personal al presentante o al notario, estos firmarán la copia de la notificación que se archive en el Registro con expresión de la fecha del acto de recibo.

**Artículo 81.5** — La notificación por correo se hará por correo ordinario a la dirección del presentante y del notario en su caso, que aparezca en el documento o en el asiento de presentación.

**Artículo 81.6** — Será obligación del presentante al momento de presentar el documento producir la información correcta para que pueda hacerse la notificación en su caso.

**Artículo 81.7** — En cada sección se llevará un legajo de las notificaciones que se efectúen, las cuales serán identificadas con el mismo número de asiento y Diario del documento al cual correspondan.

**Artículo 81.8** — La notificación se hará constar en el asiento de presentación y en el documento, mediante nota fechada y firmada por el Registrador, en la cual se expresará el hecho de la



notificación persona notificada, si la notificación fue hecha personalmente o por correo, y el número que le corresponde en el legajo.

**Artículo 81.9** — Si se hiciera más de una notificación, deberá también hacerse constar mediante las correspondientes notas, y el plazo de caducidad de dicho asiento de presentación comenzará a contarse desde la última notificación.

**Artículo 81.10** — No obstante, lo dispuesto en el número anterior, en todo caso la segunda notificación deberá hacerse dentro del término de 60 días a partir de la primera notificación, antes de que haya caducado el asiento de presentación.

**Artículo 81.11** — Al expirar el plazo de 60 días desde la notificación sin que se hayan subsanado las faltas señaladas, o sin que se haya producido la interrupción del término de caducidad del asiento de presentación por alguna de las razones dispuestas en el artículo 52 de la Ley se extenderá nota de caducidad en el asiento de presentación y al pie del documento.

**Artículo 81.12** — La nota de caducidad deberá expresar el hecho de la caducidad, razón para ella, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 82.1** — El escrito de recalificación deberá ser presentado al Registrador dentro del término improrrogable de 20 días desde la fecha de la notificación.

**Artículo 82.2** — La presentación del escrito podrá hacerse personalmente, el escrito deberá entregarse al empleado del Registro que esté a cargo del Diario de Presentación, quien deberá expedir constancia de la radicación.

**Artículo 82.3** — El escrito deberá estar identificado con el número de asiento y Diario correspondiente al documento cuya recalificación se solicita y deberá contener en forma clara y concisa todas las objeciones que se opongan a la calificación, los fundamentos legales en que apoya sus objeciones, con expresión de la actuación que interese.

El escrito de recalificación estará debidamente firmado por el presentante o por la persona interesada en la inscripción del documento o por el abogado que represente a cualquiera de ellos, y la dirección postal del firmante.

**Artículo 82.4** — Al recibirse el escrito de recalificación en el Registro, se extenderá prontamente nota de interrupción del término de caducidad en el correspondiente asiento de presentación.

**Artículo 82.5** — La nota sobre interrupción del término de caducidad expresará el hecho de la interrupción, razón para la misma, fecha y firma del Registrador u oficial a cargo.

**Artículo 82.6** — Transcurridos 20 días desde la notificación, sin que se haya radicado el escrito, quedará consentida la calificación.

Si durante ese término el interesado sometiere documentos para corregir la falta señalada quedará interrumpido el término de caducidad.

**Artículo 82.7** — En el caso dispuesto en el artículo anterior, de el Registrador determinar que las faltas no han sido corregidas, deberá notificar su determinación de acuerdo a la Ley y este Reglamento.

En este caso, el término de caducidad del asiento de presentación comenzará a contar nuevamente desde esta última notificación.

El interesado tendrá a su alcance los remedios que provee la Ley y este Reglamento para los demás casos en que se señalen defectos a los títulos presentados.

**Artículo 82.8** — En caso de incoarse el recurso gubernativo, sólo podrá cuestionarse la determinación del Registrador de que las faltas señaladas no fueron corregidas.

**Artículo 82.9** — En todo caso en que se produzca la interrupción o caducidad del asiento de presentación, se extenderá la nota que corresponda al margen de dicho asiento.

**Artículo 83.1** — Al recibir el escrito de recalificación, el Registrador tendrá un término de 30 días para inscribir o denegar el documento.

**Artículo 83.2** — Si el Registrador decidiera mantener su calificación original, deberá denegar la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva sobre la finca afectada.

**Artículo 83.3** — La anotación preventiva deberá redactarse en la misma forma y en el mismo lugar de la inscripción, conteniendo las circunstancias establecidas en los artículos 87 y 122 de la Ley, y deberá contener además los motivos legales en que se basa la denegatoria. Estos motivos deberán ser los mismos señalados en la notificación.

**Artículo 83.4** — Se hará constar la denegatoria en el asiento de presentación mediante nota en que se expresará el hecho de la denegatoria, folio, tomo, finca, letra con la que se identifica la anotación, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 83.5** — También se hará constar la denegatoria al pie del documento, mediante nota en que se expresará sucintamente en adición a los datos requeridos por el artículo 35 de la Ley, el hecho de la denegatoria y los motivos legales en que se funda.

**Artículo 84.1** — Cuando se corrigieren las faltas señaladas, después de haber caducado el asiento de presentación, el documento deberá ser recogido y presentado nuevamente, y este nuevo asiento surtirá efectos desde su fecha.

**Artículo 84.2** — En el caso anterior deberá determinarse, al momento de la nueva presentación, si la anotación preventiva de la denegatoria está aún vigente se convertirá la anotación preventiva en inscripción definitiva.

De determinarse que la anotación preventiva ha caducado la nueva presentación surtirá efectos desde su fecha.

**Artículo 84.3** — Cuando el Registrador convierta una anotación preventiva de denegatoria en inscripción definitiva, deberá cancelar de oficio todos los asientos contradictorios a dicha

inscripción que se hubieren practicado con posterioridad a la anotación, o hará constar el rango inferior de estos si fuesen de título compatibles.

**Artículo 84.4** — La cancelación de los asientos contradictorios se hará mediante nota marginal extendida por el Registrador en que se hará constar el hecho de la cancelación, la circunstancia de haberse practicado de oficio, razón legal para la misma, fecha y firma del Registrador.

En el caso en que los asientos posteriores hayan estado motivados por títulos compatibles, el inferior rango de estos se hará constar mediante nota marginal.

**Artículo 85.1** — Si como consecuencia de la interrupción del plazo de vigencia de un asiento de presentación, se produce la interrupción del plazo de vigencia de asientos posteriores, deberán ponerse notas de interrupción en dichos asientos conteniendo los datos requeridos en el artículo 66.4 de este Reglamento.

**Artículo 86.1** — El documento que se presente al Registro deberá estar acompañado de la totalidad de los derechos de inscripción. No será aceptado para su presentación ningún documento que no cumpla el requisito dispuesto en el artículo anterior.

No obstante, si se hubiere presentado inadvertidamente un documento sin la totalidad de los derechos, se entenderá defectuoso el documento y se seguirá respecto a dicho documento el procedimiento dispuesto en el artículo 74 de la Ley.

**Artículo 87.1** — Si del documento objeto de calificación resultare que pueda haberse cometido algún delito, el Registrador dará conocimiento de ello por escrito mediante carta dirigida al Fiscal del Distrito, copia de la cual enviará al presentante y al notario en su caso.

**Artículo 88.1** — El recurso gubernativo sólo podrá ser promovido por el interesado en la inscripción o sus legítimos representantes o mandatarios. Los notarios que hubieren autorizado los instrumentos a los que se les haya señalado defecto no podrán recurrir en su propio nombre.

**Artículo 88.2** — Al efecto del artículo 76 de la Ley, se entenderá por calificación final la que haga el Registrador denegando la registración del documento, mediante la extensión de la anotación preventiva sobre la finca afectada, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley.

**Artículo 88.3** — En caso de que el documento presentado haya sido registrado, pero el interesado considere que en el asiento practicado no se le ha reconocido todo el efecto y valor legal que comprende el documento, podrá solicitar del Registrador que rectifique el asiento practicado y reconozca todo el valor y efecto legal comprendido en el documento dentro del mismo término que el escrito de recalificación.

El Registrador de no conceder lo pedido denegará la solicitud de lo cual podrá recurrir el interesado a tenor con lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento sobre los recursos gubernativos.

**Artículo 88.4** — La solicitud al Registrador que contempla el artículo anterior se hará mediante instancia suscrita ante notario por el interesado o por el presentante acompañando el documento

concernido, en cuya instancia se expresará en qué consiste la deficiencia en el asiento practicado y la actuación que interesa.

**Artículo 88.5** — Esta instancia será presentada en el Diario y se seguirá respecto a la misma el procedimiento establecido en la Ley y este Reglamento para los demás documentos presentados.

**Artículo 89.1** — Al radicar el recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, será obligación del interesado notificar simultáneamente de la radicación del recurso al Registrador concernido por correo certificado, con copia del alegato radicado.

**Artículo 89.2** — El alegato no podrá contener objeciones que no se hayan presentado en el escrito de recalificación a la calificación del documento.

**Artículo 89.3** — De no interponerse el recurso dentro del término de 20 días concedido por este artículo, quedará consentida la denegatoria a todos los efectos legales, y únicamente podrá el interesado corregir las faltas señaladas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley.

**Artículo 89.4** — El Registrador tendrá el término de cinco días desde el recibo de la notificación sobre interposición del recurso para enviar al Tribunal Supremo, personalmente o por correo certificado, el documento calificado y copia del escrito de recalificación que fuera radicado ante el Registrador por el interesado o el presentante.

**Artículo 89.5** — Al interponerse el recurso gubernativo establecido por la Ley, la anotación preventiva continuará produciendo todos sus efectos hasta 60 días después de que se tome razón en el Registro de la resolución que recaiga en el recurso interpuesto.

**Artículo 89.6** — Al recibir la notificación sobre la interposición del recurso gubernativo, el Registrador extenderá nota al margen de la anotación preventiva de denegatoria, expresando el número del recurso, el hecho de la interposición del mismo, nombre del recurrente, y haciendo constar que por este motivo los efectos legales de esta anotación preventiva subsistirán hasta 60 días después de que se tome razón en el Registro de la resolución que recaiga, la fecha y firma del Registrador.

**Artículo 89.7** — El Registrador tendrá un término de 20 días desde el recibo del alegato del recurrente para radicar su escrito contestando el mismo.

**Artículo 89.8** — En cuanto a la forma y contenido del escrito radicado por el Registrador, se estará a lo dispuesto sobre esta materia en el Reglamento del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

**Artículo 89.9** — A tenor con el artículo 77 de la Ley, si el Registrador decide enviar el documento denegado al Tribunal Supremo, entablado así de oficio el recurso gubernativo, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Esperar a que transcurran 10 días desde la notificación de la denegatoria, sin que el documento haya sido recogido y sin que el interesado haya interpuesto el recurso.
- b) Someter al Tribunal Supremo, conjuntamente,

1. el documento rechazado,
  2. escrito de recalificación que le fuera presentado por el interesado,
  3. alegato en apoyo de su decisión.
- c) Notificar sobre la acción tomada simultáneamente con la radicación del recurso, al presentante y a quien haya radicado el escrito de recalificación. Esta notificación se hará de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 69 de la Ley.
- d) Poner nota sobre la radicación del recurso al margen de la anotación preventiva denegatoria. Esta nota deberá contener los mismos datos requeridos en el artículo 89.6 de este Reglamento.

**Artículo 89.10** — Serán de aplicación a este recurso todas las disposiciones de esta Ley sobre recursos gubernativos y sus efectos.

**Artículo 90.1** — De ser confirmada la actuación del Registrador, éste extenderá nota al margen de la anotación preventiva de la denegatoria.

**Artículo 90.2** — La nota al margen de la anotación preventiva contendrá la fecha de la resolución del Tribunal Supremo, número del recurso, el hecho de que el Tribunal desestimó el recurso instado, por lo que el interesado tiene 60 días a partir de la fecha de la resolución para cumplir con los requisitos necesarios para la conversión de la nota denegatoria en inscripción definitiva, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 90.3** — De ser revocada la decisión del Registrador, éste procederá de oficio a hacer la conversión de la anotación preventiva mediante la extensión de la correspondiente inscripción a esos efectos, y cancelará de oficio todos los asientos contradictorios a dicha inscripción que se hubiesen practicado con posterioridad a la anotación, o hará constar el rango inferior de estos si fuesen compatibles, en la forma dispuesta por el artículo 84.3 de este Reglamento.

**Artículo 90.4** — La inscripción haciendo la conversión deberá identificar la anotación preventiva que es objeto de conversión, y expresará que se convierte en inscripción definitiva por ordenarlo así el Tribunal Supremo, identificando el número del recurso, fecha de la resolución y de la certificación expedida por el secretario del Tribunal, la razón de la conversión, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 91.1** — Al presentarse en el Diario un documento que haya sido objeto de denegatoria anteriormente, de cuya denegatoria se hubiere recurrido ante el Tribunal Supremo, y éste la hubiere confirmado el Registrador denegará el asiento de presentación mediante nota al Diario de la cual notificará al presentante.

En el caso anterior, si se ha intentado sin lograrse corregir los defectos ya apuntados y confirmados, el Registrador así lo notificará al presentante y se seguirá el procedimiento en igual forma que para los documentos notificados de falta.

**Artículo 92.1** — Los asientos que se practiquen en el Registro serán extractos de los títulos o documentos presentados y contendrán los datos y circunstancias que por Ley o este Reglamento son requeridos.

**Artículo 93.1** — La inscripción de inmatriculación a que se refiere el artículo 81 de la Ley, será siempre de dominio, aunque el promovente de la inmatriculación sea el titular de un derecho real sobre finca ajena de acuerdo con el artículo 248 de la Ley, en cuyo caso deberá probar suficientemente la titularidad del dueño.

**Artículo 94.1** — Para enumerar las fincas que se inscriban conforme a lo dispuesto en el Artículo 82 de la Ley, se señalará con el número uno la primera que se inscriba en el libro Registro de cada demarcación, y con los números siguientes, por orden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo. Dicha numeración se hará siempre en guarismos cuando en una misma demarcación incluya más de un municipio cada uno de estos llevará una numeración diferente.

Las inscripciones propiamente dichas y las cancelaciones relativas a cada finca se numerarán también por el orden en que se hicieren. Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones se señalarán con letras en lugar de números, guardándose un orden rigurosamente alfabético. Si se agotasen las letras del alfabeto se volverá a empezar por la primera duplicada, siguiendo en esta forma todas las demás. Las notas marginales no llevarán numeración alguna, ni serán señaladas con letras, pero deberán escribirse al margen del asiento que afecte, o en el lugar más próximo, debiéndose en todo caso identificar el mismo y cumplir los requisitos que la naturaleza de ellas exija.

**Artículo 94.2** — Cada folio que se destine a una misma finca llevará el número asignado a aquél además del número de la finca.

Se inmatricularán como una sola finca y bajo un mismo número:

1. Todo trozo de terreno, edificado o no, con límites determinados y pertenecientes a un propietario o varios en común proindiviso. No podrá hacerse constar la existencia de una edificación sin que aparezca ya inmatriculado el terreno donde radica, sin perjuicio de lo dispuesto en el número primero, apartado segundo del artículo 82 de la Ley.

El derecho de superficie deberá constar inscrito en la finca sobre la que se constituya. Una vez declarada la obra nueva según lo dispuesto en el artículo 198.1 de este Reglamento, se inmatriculará ésta asignándole nuevo folio y número de acuerdo al artículo 82 de la Ley.

En el caso del párrafo anterior, la obra nueva y el suelo donde radique llevarán un historial registral diferente, aunque ambos pertenezcan posteriormente al mismo titular, pudiendo éste sin embargo, solicitar que se reintegre el historial de la obra nueva al del suelo, en cuyo caso claramente hará constar el Registrador en dicha inscripción los gravámenes y derechos que pesen sobre los distintos bienes.

2. También podrán inmatricularse bajo un mismo número y como una sola finca, en adición



a los casos enumerados en el Artículo 82 de la Ley, aquellos bienes que según lo dispuesto en el artículo 86 de la misma y el artículo 98.1 de este Reglamento, puedan agruparse una vez inmatriculados.

3. En el supuesto del número 3 del artículo 86 de la Ley, la inmatriculación de las referidas fincas urbanas se llevará a efecto en la finca matriz donde aparezca o corresponda el edificio de propiedad horizontal, en todo caso describiéndolas según la Ley y este Reglamento disponen.

**Artículo 95.1** — Para que tenga pleno efecto lo dispuesto en los artículos 104 y 105 de la Ley, será preciso que los títulos consten inscritos en el folio real abierto a la finca.

En los casos en que por error se haya inscrito un título en el folio que no le corresponde, actuará el Registrador a tenor con lo dispuesto en el artículo 143.1 de este Reglamento.

El Registrador hará constar mediante nota marginal en el folio del predio dominante la existencia de la inscripción de servidumbre predial haciendo constar el folio, tomo y número de finca del predio sirviente. El incumplimiento de este requisito, sin embargo, en nada afectará la servidumbre inscrita.

**Artículo 96.1** — Las prohibiciones de enajenar inscribibles, que no sean las indicadas en el inciso segundo del artículo 84 de la Ley, se harán constar en el asiento donde se inscriba el título que las contenga o por inscripción separada en su caso.

Cuando mediante hipoteca se asegure el cumplimiento de las prohibiciones de disponer, a que se refiere el artículo 84 de la Ley, se inscribirán en un sólo asiento el acto o contrato que las contenga y la hipoteca que se constituya y se hará constar que se deniega la inscripción de la prohibición de disponer.

Las prohibiciones de disponer registradas y vigentes sean estas convencionales o judiciales, impedirán la inscripción o anotación de actos del titular afectado incluso si fueren de fecha anterior a la prohibición registrada, sin perjuicio de los derechos que correspondan al adquirente anterior.

**Artículo 97.1** — En todo caso de segregación o agregación de fincas se describirá el remanente que resulte, excepto en aquellos casos en que haya plano inscrito donde claramente consten la finca principal y las modificaciones físicas realizadas o a efectuarse.

En caso de no haber plano inscrito los títulos presentados de segregaciones sucesivas deberán siempre describir el remanente que reste y del cual se practicará la segregación. Si hubiese plano inscrito podrá describirse en cada caso la finca matriz original.

**Artículo 98.1** — Las fincas que según el artículo 86 de la Ley puedan agruparse deberán estar inmatriculadas y pertenecer al mismo titular, o aunque no en idéntica proporción, a los mismos titulares en común proindiviso, de ser varios, en cuyo caso deberán también comparecer todos siempre que se segregue algún trozo de la finca.

Siempre que las fincas a agruparse no sean colindantes, se describirán individualmente las parcelas en la inscripción donde se constituya la agrupación y, con la mayor precisión posible, las características de la agrupación o causas que den lugar a ella.

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

En todo caso de agrupación se hará constar en la inscripción la cita registral de cada una de las fincas constituyentes.

**Artículo 98.2** — Sujeto a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal se hará constar la agrupación de edificios constituidos en dicho régimen cuando se funde en el uso recíproco de los elementos comunes; y también cuando sus apartamentos, situados en los diferentes inmuebles que se agrupen, se destinen a igual o complementario uso y disfrute por las mismas personas y pertenezcan a los mismos propietarios.

En el supuesto de este número se hará la inscripción en la finca matriz de mayor valor y también, respecto a los apartamentos agrupados, en las fincas filiales. Si las fincas agrupadas tuvieren igual valor, se hará la inscripción en cualquiera de ellas. Y en todo caso se pondrán las necesarias notas marginales tanto en las fincas matrices como en las filiales.

**Artículo 98.3** — Cuando las fincas a agruparse estuvieren enclavadas en las circunscripciones territoriales de dos o más secciones o demarcaciones, se actuará al respecto con arreglo a lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley.

**Artículo 99.1** — Siempre que se abra folio a una finca nueva, sea en casos de inmatriculación o por efecto de alguna de las modificaciones de que trata el artículo 85 de la Ley, la primera inscripción contendrá todas las circunstancias que aparecen en el apartado "A" del artículo 87 de la Ley.

**Artículo 99.2** — Las circunstancias a que se refiere el artículo 87 de la Ley, en su apartado "A", se expresarán con sujeción al orden y a las reglas siguientes:

- 1ra. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, o la característica que la ley fije para determinadas fincas, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en el lugar. También se hará constar el número catastral si lo tuviese.
- 2da. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal o demarcación en que se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de los predios colindantes, la medida superficial y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio, si lo tuviere.
- 3ra. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallen; el nombre de la calle o sitio; el número, si lo tuviere, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio, si fuere conocido por alguno propio; los

linderos, por los cuatro puntos cardinales o por las referencias de izquierda, derecha y fondo, respecto a la entrada principal del edificio, la medida superficial y cualquiera otra circunstancia que sirva para identificarlas.

- 4ta. La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal.
- 5ta. Si hubiese disconformidad entre los datos descriptivos de la finca según el Título presentado y los que aparezcan del Registro, se expresará las diferencias resultantes salvo que la diferencia constituya una falta, en cuyo caso se procederá con arreglo al Artículo 69 de la Ley.
- 6ta. En ningún caso se indicarán los derechos personales ni las menciones a que se refiere el Artículo 101 de la Ley. Las cargas relacionadas en el Título no se harán constar en la inscripción.
- 7ma. Las personas naturales de quienes procedan inmediatamente los bienes o derechos que se inscriban se determinarán expresando su nombre y demás circunstancias personales, con especificación cuando se trate de personas casadas, de los nombres y apellidos de ambos cónyuges. Cuando se trate de menores se expresarán la edad, la profesión y el domicilio. Y en todo caso cuando las personas antes mencionadas obren mediante mandatario o representante legal, se hará constar el nombre del mismo y sus circunstancias.  
  
Las personas jurídicas se designarán por el nombre con que fueren conocidas, expresándose también su domicilio y el nombre y demás circunstancias de la persona que en su representación otorgue el auto o contrato.
- 8va. Del mismo modo se harán constar el nombre y circunstancias de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.
- 9na. La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que conste del título. Se hará constar en casos de adquisición de derecho por más de una persona la cuota específica que corresponda a cada uno de ellos. Los títulos indicarán con precisión los derechos que se creen, trasmiten, modifiquen o se extingan, sin que sea suficiente una expresión general al efecto. Será considerada como falta omisión de este requisito.
- 10ma. El valor de la finca o derecho inscrito se designará en la misma forma que apareciese de los documentos presentados, bien en dinero, bien en especie de cualquier clase que sea.
- 11ma. Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, conforme al título, determine dicho derecho o limite las facultades del adquirente, pero sin expresar, en caso alguno, las cláusulas, estipulaciones y pactos que carezcan de trascendencia real. Las condiciones suspensivas, resolutorias, rescisorias y revocatorias que del título aparezcan se copiarán literalmente.

- 12ma. Se hará constar la clase de título que se inscriba, el nombre y residencia del funcionario que lo autorice y la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición. Cuando se trate de documentos complementarios no notariales, bastará consignar el funcionario que lo autorizó, y su residencia. Y cuando proceda, se indicará que el documento se archiva. En el caso de documentos judiciales se expresará su clase, el funcionario que lo expida, la Sala del Tribunal de donde provenga y su jerarquía, así como el número del caso según conste del título.
- 13ra. Al día y la hora de presentación del título en Registro, se añadirán el número del asiento y el tomo del Diario correspondiente.
- 14ra. Al final de todo asiento se hará el cierre con la fecha y firma del Registrador.
- 15ta. Junto al asiento practicado se pondrá constancia del importe que en derechos haya devengado éste y del correspondiente número del arancel.

En caso de que el asiento no devengue derechos arancelarios se hará constar la exención y la ley que la autorice.

**Artículo 99.3** — La descripción de las fincas, sean rústicas o urbanas, siempre contendrá al menos la medida superficial o cabida y sus linderos. En caso de que los linderos hayan cambiado bastará la declaración del titular de la finca indicando la variación.

Los cambios en la medida superficial se harán constar según lo dispuesto en el artículo 247 de la Ley. En los casos en que ya se haya tomado razón de una variación en la medida resultante de nueva mensura, no se podrá en lo futuro hacerse constar otra variación sin una orden judicial.

**Artículo 99.4** — Los titulares registrales deberán aparecer de los documentos presentados con el nombre y todos los apellidos que consten del Registro.

En los asientos que se practiquen se designarán los titulares con todos los apellidos que aparezcan en los títulos que se presenten, sin que sea permitido al Registrador añadir o quitar ninguno.

No podrán usarse iniciales para designar nombres de personas naturales. La razón social de personas jurídicas se hará constar tal y como aparezcan registradas. El derecho hereditario se inscribirá a nombre de cada uno de los herederos, no de la sucesión del causante como tal.

Una vez inscrito un título a favor de persona natural sólo podrá variarse el nombre de ésta según conste del Registro, si diere fe el notario del error y de su personal conocimiento del verdadero nombre o por resolución judicial al efecto.

Los cambios en la razón social de las personas jurídicas se practicarán si se acredita la verdadera designación mediante certificación del registro de corporaciones expresiva también de que ninguna otra existía a la fecha del asiento con el nombre que aparezca en el Registro.

**Artículo 99.5** — Los derechos publicados por el Registro aparecerán en los títulos designados de igual manera y con especificación. No serán inscribibles los títulos donde se transmitan o graven

en alguna forma, acciones, derechos o títulos en una finca o derecho inscrito, sin que se indique su naturaleza según los casos.

Se precisará en la inscripción de condominios la cuota que a cada participe corresponda fijándola necesariamente en por ciento o fracción.

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

**Artículo 99.6** — Las condiciones, sean suspensivas o resolutorias, se copiarán literalmente tal y como aparezcan del título presentado.

**Artículo 99.7** — En todo caso de inmatriculación, agrupación, segregación, división o agregación, estando en uso el sistema de libros encuadernados, pase el historial de la finca de un tomo a otro, se expresarán en la primera inscripción las circunstancias indicadas en el apartado "A" del artículo 87 de la Ley, así como la extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción, bastando en este caso, con indicar el tipo de gravámen o derecho e indicar el asiento donde aparezca inscrito.

**Artículo 99.8** — En las secciones donde se implante el sistema de folio intercalable, se podrá anteponer un folio índice al historial de cada finca donde se informe los gravámenes y derechos que pesan sobre la finca así como su actual cabida indicando los asientos donde consten.

**Artículo 100.1** — Los Registradores no tomarán razón del aplazamiento del pago, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley, y será inoficiosa toda constancia de esta particularidad sin que sea necesaria su cancelación ni la anotación marginal del pago completo.

**Artículo 101.1** — Serán segregados previamente a cualesquiera otras parcelas, aquellas que de acuerdo con el plano aprobado por las agencias gubernamentales concernirlas deban segregarse para ser destinadas al uso común o público. Se hará constar mediante nota marginal el área destinada a los mismos propósitos pero cuya segregación no se hubiese exigido.

**Artículo 101.2** — En cada sección del Registro se llevará un Registro de Planos donde se hará constar el archivo de planos referentes a fincas inmatriculadas levantados por agrimensor autorizado o ingeniero, contengan o no estos planos modificaciones materiales de la finca y sin que sea requisito que estén certificados por alguna agencia del gobierno.

Lo expresado en el anterior párrafo no excusa el cumplimiento con los requisitos exigidos por leyes y reglamentos respecto a modificaciones de las fincas, ni de la necesidad de que los planos registrados contengan la certificación correspondiente cuando así sea requerido por alguna ley.

**Artículo 102.1** — A tenor con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley y 50.1 de este Reglamento, tanto en la inscripción del derecho hereditario como en la de sentencia de divorcio que pueda inscribirse bajo el artículo 1330 del Código Civil, el Registrador hará constar claramente que la finca o derecho donde se inscriba pertenece a un patrimonio indiviso y que no podrán ser transmitidos o gravados cuota o porciones del dominio sobre la finca o derecho de que se trate, si no por todos los titulares, a menos que haya mediado partición y adjudicación inscrita



a favor del transmitente.

**Artículo 103.1** — El cumplimiento de una condición resolutoria inscrita se hará constar mediante nueva inscripción a favor de quien corresponda.

El cumplimiento o no cumplimiento de las condiciones suspensivas, y el no cumplimiento de las resolutorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar por medio de nota marginal.

La nota marginal en el no cumplimiento de la condición suspensiva será de cancelación.

**Artículo 103.2** — Al objeto de extender la nota que previene el párrafo segundo del artículo anterior en los casos de venta con pacto de retro bastará que, transcurridos los ocho días siguientes al término estipulado para la retroventa, con arreglo a lo establecido en el artículo 1397 del Código Civil, sin que exista en el Registro asiento alguno que indique la resolución, rescisión o modificación del contrato de venta, se haga la conveniente petición al Registrador, presentando al efecto el título que produjo la inscripción, aunque no sea la misma copia inscrita.

**Artículo 104.1** — La inscripción de las concesiones administrativas deberá hacerse en la sección o demarcación a que correspondan las obras o servicios por ellas otorgados. Cuando los bienes inmuebles a que dichas concesiones se refieran están situados en las circunscripciones territoriales de dos o más secciones o demarcaciones se hará la inscripción básica en la sección o demarcaciones a que corresponda el punto de arranque o sitio principal de las obras o servicios, haciendo breve relación de esta inscripción principal en las demás secciones cuyo territorio atraviese la obra o se preste el servicio, y haciendo constar en los libros pertenecientes a las demarcaciones respectivas la extensión superficial del terreno cuya concesión ocupe y demás particulares identificativos de los correspondientes inmuebles, así como las condiciones de los derechos reales que sean de interés privado, sin necesidad, en caso alguno, de expresar los linderos de las propiedades colindantes, ni exigirse la previa inscripción del territorio adquirido para la obra o servicio de que se trate.

**Artículo 104.2** — Si la inscripción a que se refiere el artículo anterior se hiciere durante la ejecución de la obra pública, podrá adicionarse o rectificarse al terminar la misma o cada una de sus partes, en virtud de acta de deslinde y plano o de otros documentos suficientes que acrediten la alteración de las cosas o derechos inscritos.

**Artículo 104.3** — Cuando las fincas, terrenos, parcelas o edificios que estuvieren inscritos a favor del concesionario e incorporados a la obra pública para su servicio o explotación fueren declarados sobrantes, por ser innecesarios para estos fines, podrá consignarse esta circunstancia en el Registro y se describan aquellos con arreglo al artículo 87 y concordantes de la Ley y se autorice la libre disposición de los mismos. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de las respectivas inscripciones.

Si dichas fincas, terrenos, parcelas o edificios no estuvieren inmatriculados, se inscribirán conforme al título XII de la Ley.

En las notas e inscripciones expresadas se harán constar las reservas que el título de adquisición contuviere a favor de anteriores titulares o de terceros interesados como titulares de



servidumbres que hayan de quedar vigentes.

**Artículo 104.4** — La inscripción de las minas en el Registro de la Propiedad se practicará mediante el título de concesión, complementados por las copias certificadas del plano y acta de demarcación, con los requisitos exigidos por la legislación especial.

La inscripción se extenderá en la sección que corresponda a la situación de punto de partida para la designación de rumbos, y contendrá, además de las circunstancias generales en cuanto sean aplicables, las especiales siguientes: nombre de la mina o concesión, número de expediente, extensión superficial con el número de pertenencias; relaciones de posición del punto de partida, direcciones y longitud de cada una de las líneas del perímetro, nombres de los propietarios de los terrenos que estén situados sus vértices y principales accidentes topográficos que corten dichas líneas, si resultan del acta; sustancia o sustancias que han de ser objeto de la explotación, linderos de la concesión con las minas colindantes o con terreno franco por los cuatro puntos cardinales y las condiciones especiales de la concesión cuya infracción constituya motivo de caducidad o tenga efectos reales.

Si el perímetro de la concesión comprendiese territorios de dos o más Secciones se expresará así en la inscripción principal y en los demás se practicará una inscripción de referencia en la que conste: nombre y número de la mina o concesión, su descripción y extensión, circunstancias del concesionario, fecha del Título y referencia a la inscripción principal.

Para hacer constar las modificaciones objetivas de las minas se aplicarán las reglas referentes a las fincas normales, en cuanto sean pertinentes en relación con la legislación minera, y en especial se observarán las que a continuación se expresan.

Si la mina se divide en dos o más se inscribirán las nuevas como fincas independientes mediante los títulos y copias de los planos y actas de demarcación expedida. Cuando de una mina se segreguen una o varias pertenencias para agregarlas a otras se inscribirán bajo números nuevos, como fincas independientes, tanto la que resulte de la agregación como el resto de la mina matriz.

Las inscripciones de segregación de demasías se practicarán bajo el mismo número de la correspondiente concesión que amplíen, mediante el título en el que conste la diligencia de agregación y el plano correspondiente.

A efectos hipotecarios podrá solicitarse la inscripción de agrupación de minas, por el titular o titulares pro indiviso de las mismas, mediante escritura pública en las que se describan separadamente las que se agrupen.

Los cotos mineros se inscribirán, bajo nuevo número, mediante la disposición o resolución administrativa y la escritura en que consten los convenios de los interesados. Si se constituyera sociedad o se estableciera un condominio para la explotación más ventajosa, en la inscripción que se practique se harán constar los estatutos por los que se rija el consorcio; en cualquier otro caso se harán constar los convenios en el folio de cada una de las minas afectadas.

Los terrenos y construcciones adscritos a la explotación de las minas deberán inscribirse en el

folio abierto a éstas, siempre que la afección resulte expresamente del título inscribible. Podrán inscribirse también en el mismo folio los pozos, galerías de explotación e instalaciones fijas.

**Artículo 104.5** — Las aguas de dominio privado que, conforme a lo dispuesto en el número octavo del artículo 263 del Código Civil, tengan las consideraciones de bienes inmuebles, podrán constituir una finca independiente e inscribirse con separación de aquella que ocuparen o que nacieren. En la inscripción se observarán las reglas generales, expresándose técnicamente la naturaleza de las aguas y su destino, si fuere conocido; la figura regular o irregular del perímetro de las mismas en su caso; la situación por los cuatro puntos cardinales cuando resultare posible o, en otro supuesto, con relación a la finca o fincas que la rodeen o al terreno en que nazcan, y cuantas circunstancias contribuyan a individualizar las aguas, en cada caso.

Sin perjuicio de lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá hacerse constar la existencia de las aguas en la inscripción de la finca de que formen parte, como una cualidad de la misma.

**Artículo 105.1** — En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro de Testamentos.

En la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignarán los particulares de la declaración judicial de herederos.

**Artículo 106.1** — La inscripción de los bienes gananciales o presuntivamente gananciales se practicará con sujeción a las reglas siguientes:

1. Cuando en la adquisición por cualquiera de los cónyuges asevere el otro que el precio o contraprestación es de la exclusiva propiedad del adquirente, sin acreditarlo, se practicará la inscripción a nombre de éste y se hará constar dicha circunstancia, sin que el asiento prejuzgue la naturaleza privativa o ganancial de tales bienes.
2. Cuando se acredite que el precio o contraprestación es de la exclusiva propiedad del cónyuge adquirente, se practicará la inscripción a su nombre, siempre que lo consienta el otro cónyuge.

Si practicada la inscripción se justificare con posterioridad el carácter privativo del precio o contraprestación, se hará constar así por nota marginal, que determinará la atribución de los bienes inscritos.

**Artículo 106.2** — Cuando el adquirente, viudo o divorciado, declare en el título haber pagado todo o parte del precio con anterioridad al acto del otorgamiento y solicite sea inscrito el título como de su exclusiva pertenencia, deberá acreditarse de la siguiente manera:

En el caso del viudo, mediante la presentación del certificado de defunción o resolución judicial al efecto y en el caso del divorciado, mediante la presentación de copia certificada de la sentencia de divorcio, siendo necesario en ambos casos anteriores acompañar la declaración notariada del vendedor sobre la fecha en que recibió el pago.

**Artículo 107.1** — Declarada la nulidad de un asiento mandará el Juez cancelarlo y, en su caso, extender otro nuevo en la forma que proceda, según la Ley.

Este nuevo asiento surtirá efecto desde la fecha en que deba producirlo, según sus respectivos casos.

#### Efectos de la Inscripción

**Artículo 108.1** — En ningún caso se hará constar en inscripción posterior la existencia de derechos personales o de menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, aunque no aparezcan canceladas.

**Artículo 109.1** — De acuerdo al artículo 38 de la Ley y 38.1 de este Reglamento, se considerarán como cargas reales para todos los efectos, las restricciones al uso que hayan sido inscritos.

**Artículo 110.1** — Los derechos, que sin ser reales, se hayan publicados de acuerdo con la Ley por estar incluidos entre los títulos inscribibles, serán oponibles a cualquier adquirente posterior a la inscripción de tales derechos.

**Artículo 111.1** — Se presumirá que los titulares registrales son poseedores de los derechos inscritos y gozan de su ejercicio mientras los Tribunales no declaren que los términos de la inscripción no concuerdan con la realidad jurídica. Igualmente, se presumirá que existen los derechos publicados en el folio de cada finca.

**Artículo 112.1** — Los efectos que surten de los artículos 104 y 105 de la Ley favorecerán a los adquirentes del dominio u otros derechos reales en la forma y medida que tales disposiciones expresan.

**Artículo 113.1** — Los que adquieran de herederos voluntarios o de legatarios que no sean a su vez herederos forzosos, en las condiciones fijadas por el artículo 105 de la Ley, no tendrán la protección que dicha disposición provee frente a un heredero real o de mejor derecho, dentro del plazo establecido en el artículo 111 de la Ley.

#### **TÍTULO VII — Anotaciones Preventivas**

**Artículo 114.1** — Los derechos a que se refiere el número uno del artículo 112 de la Ley son aquellos reales o que en virtud de alguna disposición de la misma son inscribibles o anotables.

**Artículo 115.1** — Quien entablare alguna reclamación comprendida en el número uno del artículo 112 de la Ley, podrá solicitar del Tribunal, conjuntamente con la radicación de su demanda, o posteriormente, que se ordene la anotación preventiva de su demanda sobre el bien inmueble afectado.

**Artículo 115.2** — En todo caso el solicitante deberá acompañar a su solicitud al Tribunal una certificación de haber cumplido con el requisito de previa notificación al afectado por la anotación, de que se propone anotar su demanda, según requiere la Regla 56.07 de Procedimiento Civil vigentes lo cual se hará constar en la orden.

**Artículo 115.3** — El mandamiento judicial deberá contener la orden mediante la cual se autoriza la anotación preventiva, se describa la finca sobre la cual debe practicarse y se exprese el haberse cumplido con el requisito de previa notificación.

**Artículo 115.4** — Se exime del requisito de presentación de mandamiento judicial en el caso en que la acción interpuesta tenga como base para su ejercicio un derecho real inscrito.

En este caso será suficiente para su anotación en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda radicada, en la cual deberá identificarse con claridad el derecho real inscrito sobre el cual basa su acción y la descripción de la finca afectada.

**Artículo 115.5** — En casos de solicitud de anotación preventiva por acción en ejercicio de un derecho real inscrito, el Registrador no exigirá se le acredite la previa notificación al afectado por la anotación.

**Artículo 116.1** — Si los bienes inmuebles o derechos reales han sido anotados en virtud del número uno del artículo 112 de la Ley, la enajenación o gravamen inscritos con posterioridad a la anotación que sean contradictorios o perjudiciales al derecho del anotante, serán cancelados mediante la presentación de la sentencia firme favorable al reclamante, extendiéndose además, en virtud de dicha sentencia firme, la correspondiente inscripción de conversión de la anotación preventiva.

El mandamiento específicamente señalará los asientos a ser cancelados.

**Artículo 116.2** — En cualquier caso de venta judicial será título suficiente para inscribir el bien inmueble objeto de la anotación preventiva a favor del adjudicatario la escritura de venta judicial.

En la escritura de venta judicial se transcribirán la sentencia, orden de ejecución, edicto y acta de subasta o se acompañará copias certificadas de estos documentos como complementarios.

En los casos de ejecución de hipoteca, de los documentos presentados quedará debidamente identificada la hipoteca que se ejecuta.

**Artículo 116.3** — También será la escritura de venta judicial título suficiente para cancelar los asientos posteriores a la anotación preventiva que sean contradictorios o perjudiciales al derecho que en virtud de dicho documento se inscriba. No obstante, la cancelación de los gravámenes posteriores a la hipoteca objeto de ejecución pero anteriores a la anotación preventiva, se hará mediante mandamiento judicial ordenando la cancelación, acreditativo de que los titulares de los gravámenes posteriores han sido debidamente notificados y que del producto de la venta no se ha producido sobrante alguno que pueda abonarse al pago de los mismos, o que el sobrante, si alguno, fue depositado en el Tribunal para ser distribuido entre los acreedores, de acuerdo a lo, dispuesto en el artículo 226 de la Ley, y señalando específicamente los asientos a ser cancelados.

**Artículo 116.4** — En todo caso en que se solicite anotación preventiva bajo los números 1ro., 2do., 3ro., y 6to. del artículo 112 de la Ley, se acreditará mediante certificación del Secretario del Tribunal las personas que hayan sido emplazadas o mediante copia certificada por el

Secretario de los documentos de emplazamiento.

Si la finca o derecho a gravarse con la anotación constase a favor de una sociedad de gananciales será preciso haber dirigido la acción contra ambos cónyuges para que proceda la práctica del asiento.

**Artículo 117.1** — Se practicará anotación preventiva de todo embargo, secuestro, o prohibición de enajenar bienes inmuebles o derechos reales que se decrete en juicio civil o criminal.

**Artículo 117.2** — En ningún caso se practicará anotación preventiva de embargo, secuestro o prohibición de enajenar sobre finca no inmatriculada, sin perjuicio de que dicha finca se entienda sujeta a dichos gravámenes.

Tampoco se anotarán los gravámenes antes mencionados si el título sobre la finca inmatriculada apareciere inscrito a favor de persona distinta al demandado.

**Artículo 117.3** — Si el bien embargado o sujeto a secuestro o prohibición de enajenar no estuviese inmatriculado o apareciere inscrito a favor de persona distinta a aquél contra quien se hubiere decretado el embargo, los interesados en el embargo podrán hacer las gestiones judiciales necesarias para la inscripción del bien embargado, de acuerdo a lo dispuesto en la Regla Segunda del artículo 115 de la Ley.

En el caso de finca no inmatriculada el acreedor embargante podrá instar al procedimiento contenido en el artículo 248 de la Ley.

Si contare del Registro persona distinta al demandado como titular registral será preciso o aportar el documento en que adquiriera el demandado o demandar al titular registral como parte en el pleito.

**Artículo 117.4** — Si en virtud de sentencia ejecutoria se acuerda la venta de los bienes embargados o sujetos a secuestro o prohibición de enajenar, entonces podrán los interesados acudir a los medios dispuestos en el Título XII de la Ley para suplir la falta de títulos.

**Artículo 117.5** — También procederá la anotación preventiva de que trata el número tercero del artículo 112 de la Ley cuando se declare por el Tribunal a algún deudor en concurso o en quiebra y en dicho procedimiento se ordene expresamente la anotación.

**Artículo 117.6** — El mandamiento judicial autorizando el embargo, secuestro o prohibición de enajenar deberá contener la orden mediante la cual se autoriza, la finca sobre la cual debe practicarse, la cantidad que se ordena asegurar, cumplimiento o dispensa del requisito de prestación de fianza, razón para la dispensa y/o para el cumplimiento del referido requisito.

**Artículo 118.1** — La certificación de embargo que dispone el artículo 118 de la Ley deberá ser presentada en el Diario para que se practique la correspondiente anotación en la finca afectada, en adición a lo dispuesto en la Ley sobre Registros de Embargos de Bienes Inmuebles a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

**Artículo 119.1** — El documento mediante el cual se solicite la anotación del crédito

refaccionario deberá contener todos los datos necesarios para que pueda verificarse la anotación, incluyendo los nombres y circunstancias personales del deudor y acreedor refaccionario, identificación adecuada de la finca o fincas objeto de la refacción, valor que se le da a la finca refaccionada antes de comenzar las obras, obra o proyecto a realizarse, o los materiales a suplirse, o las cantidades adelantadas, y el precio convenido o forma de computarlo.

**Artículo 119.2** — Si la finca que ha de ser refaccionada no estuviese inscrita en el Registro a nombre del deudor, se seguirá respecto al documento el procedimiento dispuesto en la Ley para los documentos defectuosos.

**Artículo 119.3** — El procedimiento dispuesto en la Regla 5 del artículo 120 de la Ley podrá ser iniciado por el dueño, suplidor o prestamista, de acuerdo a lo dispuesto en la Regla 8 de dicho artículo.

**Artículo 119.4** — Vista la solicitud radicada de acuerdo a lo dispuesto en la Regla 8 del artículo 120 de la Ley, el Tribunal procederá a ordenar que se cite a todas las personas interesadas en el procedimiento, debiendo citarse en todo caso a la otra parte en el contrato, ya sea el dueño, suplidor o prestamista, en adición a la citación que debe hacerse a las personas que tengan derechos reales constituidos sobre el inmueble objeto de refacción. Los que tengan crédito o derechos anotados o inscritos, se considerarán personas con interés.

**Artículo 119.5** — Todas las citaciones deberán hacerse de conformidad al procedimiento establecido para los emplazamientos en las Reglas de Procedimiento Civil vigentes.

**Artículo 119.6** — Las personas citadas tendrán un término de 20 días para comparecer a acceder u oponerse a lo solicitado, entendiéndose la no comparecencia como una aceptación de lo pretendido por el solicitante.

**Artículo 119.7** — De comparecer una parte interesada a oponerse, se sustanciará el proceso siguiendo el procedimiento dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil vigentes, hasta que recaiga resolución judicial firme luego de lo cual se presentará al Registro para la anotación correspondiente.

**Artículo 119.8** — La cancelación de la anotación preventiva de crédito refaccionario se hará mediante la presentación de un documento de la misma naturaleza del que produjo la anotación, en que se haga constar el consentimiento para la cancelación del acreedor que tiene la anotación a su favor o resolución judicial firme ordenando la cancelación.

**Artículo 119.9** — Se tomará razón de la caducidad de la anotación del crédito refaccionario mediante la presentación de un documento de la misma naturaleza del que produjo la anotación, en que comparezca el acreedor que tiene la anotación a su favor o resolución judicial firme, en su caso, haciendo constar la fecha en que fue concluida la obra objeto de la refacción.

**Artículo 119.10** — La anotación de crédito refaccionario se convertirá en inscripción de hipoteca mediante la presentación de escritura pública en que comparezcan el acreedor refaccionario, y el titular de la propiedad, consintiendo a la conversión, en cuya escritura expresarán la cantidad de dinero exacta de responsabilidad que se ha determinado luego de



liquidado el crédito.

**Artículo 119.11** — En caso de que el acreedor refaccionario decida exigir el pago judicialmente, deberá presentar el aviso del pleito pendiente en el Registro para que la anotación preventiva subsista y surta todos los efectos de la hipoteca mientras se sustancie y termine el pleito.

**Artículo 119.12** — El aviso de pleito pendiente a que se refiere el inciso anterior se presentará en el Registro siguiendo el procedimiento dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 120.1** — De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley, serán aplicables a la anotación preventiva de legados las reglas expresadas en el artículo 115 de la Ley y en los artículos concordantes a éste en el Reglamento, en cuanto lo permita la naturaleza de dicha anotación.

No se inscribirá el derecho hereditario sobre bienes específicamente legados sin el consentimiento notarialmente expresado por el legatario, si fuese persona determinada, o mediante providencia judicial firme en caso distinto o cuando no consiente el legatario voluntariamente sea vencido en juicio.

**Artículo 120.2** — El legatario con derecho a pedir anotación preventiva podrá anotar su título sobre los bienes legados mediante la presentación de copia certificada del testamento acompañada de una certificación acreditativa del fallecimiento del testador e instancia dirigida al Registrador bajo la firma autenticada del legatario.

**Artículo 120.3** — Si alguno de los legatarios no fuere persona cierta, podrá hacerse la anotación mediante la presentación de instancia suscrita ante notario por uno de los herederos o por persona interesada en asegurar el derecho del legatario, acompañando los demás documentos que deban producir la anotación.

**Artículo 120.4** — Las anotaciones preventivas de demandas a que se refiere la primera parte del inciso sexto del artículo 112 de la Ley, se practicarán mediante la presentación de los documentos acreditativos de haberse cumplido con el procedimiento dispuesto en los incisos 115.1 a 115.5 de este Reglamento.

**Artículo 120.5** — Las anotaciones preventivas de resoluciones a que se refiere la segunda parte del inciso sexto del artículo 112 de la Ley, se practicarán mediante la presentación de copia certificada de la resolución en que se acredite haberse cumplido con el procedimiento judicial que corresponda a cada caso.

**Artículo 121.1** — Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma y en el mismo lugar que las inscripciones y se identificarán con letras correlativas.

**Artículo 121.2** — El asiento de anotación preventiva contendrá las circunstancias que exige para las inscripciones el artículo 87 de la Ley y las demás circunstancias que se exigen en este Reglamento para las diferentes anotaciones preventivas, según lo exija la respectiva naturaleza de éstas.

**Artículo 121.3** — Todo documento o mandamiento judicial mediante el cual se solicite u ordene hacer una anotación preventiva, deberá expresar las circunstancias que deba ésta contener, según lo prevenido en el inciso anterior.

**Artículo 121.4** — Cuando la anotación debe comprender todos los bienes de una persona, como en los casos de incapacidad y otros análogos, deberán identificarse en el documento todos los bienes conocidos inscritos a favor de esa persona en la sección que corresponda, debiendo el Registrador practicar la anotación de todos ellos.

**Artículo 122.1** — Únicamente podrán convertirse en asientos de inscripción aquellas anotaciones preventivas en que se haya publicado registralmente el mismo e idéntico derecho o acto que deba ser objeto de inscripción.

**Artículo 122.2** — Las anotaciones preventivas susceptibles de conversión se convertirán en asiento definitivo mediante la presentación del documento público acreditativo de la adquisición del derecho anotado por la persona que la tenga a su favor.

**Artículo 122.3** — Podrá asimismo ordenarse la conversión de la anotación preventiva por el mismo Tribunal que la haya mandado practicar cuando como consecuencia del resultado final del pleito deba ésta realizarse.

**Artículo 122.4** — La conversión de las anotaciones de legados se practicará mediante la presentación de la escritura de entrega de legado otorgada por los herederos, o en su defecto, por la resolución judicial firme dictada en juicio declarativo contra los miembros de la sucesión.

**Artículo 122.5** — La conversión de la anotación preventiva de crédito refaccionario se realizará mediante la presentación de la escritura pública otorgada por el acreedor y el deudor o titular de la propiedad, o en su defecto, por la sentencia firme recaída en juicio declarativo contra el deudor o titular.

**Artículo 122.6** — La anotación preventiva de denegatoria dispuesta por el artículo 71 de la Ley se convertirá en inscripción mediante la nueva presentación de los documentos denegados dentro del término establecido en los artículos 71 y 77 de la Ley, acompañados de aquellos documentos que produzcan la corrección de los defectos señalados, según lo dispuesto en el artículo 72. También se procederá a convertir la anotación preventiva e inscripción definitiva cuando como consecuencia de la tramitación de un recurso gubernativo, el Tribunal Supremo así lo ordene.

**Artículo 122.7** — Toda conversión se verificará haciendo una inscripción de referencia a la anotación objeto de conversión, en la cual se exprese:

- a) La letra y folio correspondiente a la anotación;
- b) La manifestación de que la anotación se convierte en inscripción;
- c) La causa de la conversión;
- d) El documento en virtud del cual se verifique la conversión;

e) Referencia al asiento de presentación del documento que motiva la conversión;

f) Fecha y firma del Registrador.

**Artículo 123.1** — No se registrarán gravámenes o transferencia de fincas o derechos gravados con secuestro o prohibición de enajenar, aunque sea el título presentado anterior a la orden que causó la anotación preventiva. En este caso el titular anterior podrá solicitar del tribunal orden para cancelar el gravamen siempre que el anotante sea citado con oportunidad de ser oído.

**Artículo 123.2** — Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley y sus concordantes de esté. Reglamento, toda inscripción o anotación practicada con posterioridad a la anotación será cancelada mediante la presentación del mandamiento judicial al efecto de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley, independientemente de la fecha de otorgamiento de los documentos que las motivaron.

**Artículo 123.3** — En cuanto al procedimiento adecuado para la intervención por el tercer poseedor, subadquirente, o cualquier otro interesado en el pleito anotado, se estará a lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil vigentes.

**Artículo 124.1** — Las anotaciones preventivas defectuosas podrán ser corregidas siguiendo el procedimiento dispuesto en el Título IX de la Ley y el Reglamento.

## **TÍTULO VIII — Extinción de los Asientos**

**Artículo 125.1** — Se entenderá extinguido el inmueble objeto de la inscripción siempre que desaparezca completamente por cualquier accidente natural, ordinario o extraordinario, como la fuerza de los ríos, la mudanza de sus álveos, la ruina de los edificios cuyo suelo sea de prioridad ajena u otros acontecimientos semejantes.

**Artículo 125.2** — Se considerará extinguido el derecho real inscrito:

Primero: Cuando el derecho real inscrito sobre un inmueble deje completamente de existir  
(a) por renuncia del que lo tenga a su favor

(b) por mutuo convenio entre los interesados,

(c) por disposición de la ley,

(d) por efecto natural del contrato que diere causa a la inscripción.

Segundo: Cuando el derecho se extingue por voluntad del mismo deudor emitente, siempre que no haya dispuesto de los títulos endosables o al portador, o los haya readquirido por tradición o endoso de la persona a cuya orden fueron transferidos.

Tercero: Cuando vendida judicialmente la finca y pagado el primer acreedor hipotecario no quedase residuo para aplicar a los demás créditos posteriormente inscritos, conforme a lo dispuesto en el artículo 177 de la Ley.

**Artículo 125.3** — Para practicar la cancelación total de los asientos, en los casos a que se refiere

el artículo 130 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de los asientos.

Las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos sin perjuicio de los dispuestos en el artículo 105 de la Ley.

Estas disposiciones son igualmente aplicables a las cancelaciones parciales, cuando proceda.

**Artículo 126.1** — Se entenderá reducido el inmueble objeto de la inscripción siempre que materialmente disminuyan su cabida o proporciones, bien por obra de la naturaleza, o bien por la voluntad del propietario, como sucede cuando éste divide su finca enajenando una parte de ella.

**Artículo 126.2** — Se considerará reducido el derecho inscrito a favor del dueño de la finca gravada, cuando se disminuya la cuantía del mismo derecho: a) por renuncia del interesado, b) convenio entre las partes, c) por efecto natural del contrato que diera causa a la inscripción, d) por sentencia judicial.

**Artículo 127.1** — A los efectos del artículo 132 de la Ley, los representantes legales de la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción o anotación necesitarán, a fin de proceder a su cancelación, obtener las autorizaciones y observar las formalidades legales exigidas para la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos.

No será necesaria la autorización judicial requerida en el Artículo 159 del Código Civil cuando se trate de la renuncia de herencias o donaciones a favor de hijos representados por el padre o la madre, salvo lo dispuesto en el artículo 160 del mismo código.

Podrán practicarse las cancelaciones otorgadas exclusivamente por los menores emancipados por concesión del padre o la madre o habilitados de edad.

Igualmente se practicarán las otorgadas por los herederos fiduciarios o por los usufructuarios, cualquiera que sea el título de constitución del usufructo, cuando no sean conocidos los fideicomisarios o nudopropietarios respectivos, siempre que se consigne el importe de los derechos reales extinguidos en el Tribunal Superior a favor de quienes puedan tener derecho a tal importe.

**Artículo 127.2** — La escritura en cuya virtud se haya hecho el asiento será título suficiente para cancelarlo si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido.

Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al artículo 132 de la Ley, cuando extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción.

Las inscripciones, anotaciones preventivas y notas marginales hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiese en ella aquel a quien ésta perjudique, únicamente se cancelarán en virtud de

resolución judicial firme. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la ley.

**Artículo 127.3** — Aún cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario y salvo el caso dispuesto en el artículo 145 de la Ley, los Registradores no cancelarán la inscripción de la hipoteca sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor, o en su defecto, en virtud de sentencia firme.

**Artículo 127.4** — Cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación será preciso el mandamiento judicial a que se refiere el artículo 1134 del Código Civil, en el cual conste que se ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida.

**Artículo 127.5** — Lo dispuesto en los artículos anteriores deja a salvo el derecho de los interesados para hacer valer ante los tribunales de justicia las acciones de que se estiman asistidos y sean procedentes.

**Artículo 127.6** — Los Registradores no cancelarán ninguna inscripción procedente de hipoteca legal, hecha por mandato del Tribunal, sino en virtud de otro mandamiento.

Los tribunales no decretarán dichas cancelaciones sino después de acreditarse ante ellos la extinción de la responsabilidad asegurada con la hipoteca, o el cumplimiento de las formalidades que con arreglo a la ley sean necesarias, según los casos, para enajenar, gravar o liberar los inmuebles hipotecados.

Cuando la hipoteca legal se haya inscrito sin mandato judicial, el Registrador no la cancelará ni hará otra inscripción por cuya virtud quede de derecho cancelada, sin que del instrumento público que para ello se presente resulten cumplidas las formalidades a que alude el párrafo anterior.

**Artículo 128.1** — Cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, no será necesario un asiento especial de cancelación y bastará que el Registrador, por sí, o a solicitud del interesado, practique de oficio la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia.

Si la cancelación no se hubiese efectuado en la forma que autoriza el párrafo precedente, se practicará por otro asiento posterior.

**Artículo 128.2** — Cuando el usufructo y la nuda propiedad consten inscritos a favor de distintas personas en un solo asiento o en varios, llegado el caso de extinción del usufructo, si no hubiese algún obstáculo legal, se extenderá una inscripción de cancelación de este derecho y de consolidación del usufructo con la nuda propiedad. Al margen de la inscripción de nuda propiedad se pondrá la oportuna nota de referencia.

**Artículo 128.3** — Cuando se consolide el dominio directo con el útil por haber caído en comiso un predio dado en enfiteusis, se cancelarán las cargas y gravámenes impuestos, sin consentimiento del censalista, por el censatario sobre el dominio útil; pero en el caso de la enfiteusis, el enfiteuta y sus acreedores podrán ejercitar contra el dueño del pleno dominio las

acciones que establecen los artículos 1542 y 1544 y demás concordantes, del Código Civil.

**Artículo 128.4** — Los herederos podrán cancelar, durante la proindivisión, las inscripciones o anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten debidamente el fallecimiento de aquél y su calidad de tales herederos, a no ser que, en cuanto a este extremo, conste la existencia de comisarios, contadores o albaceas a quienes corresponda dicha facultad.

**Artículo 128.5** — A petición de parte, autenticada ante notario, los Registradores cancelarán las hipotecas que tengan más de veinte años de vencidas o, si no tuvieren término de vencimiento, de constituidas siempre que concurren 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.

**Artículo 128.6** — Aún cuando se haya extinguido el crédito hipotecario y salvo el caso dispuesto en el artículo 128.5 de este Reglamento, los Registradores no cancelarán la inscripción de la hipoteca sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor, o, en su defecto, en virtud de sentencia firme, recaída en un pleito contra el acreedor titular registral de la hipoteca.

**Artículo 128.7** — Cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación será preciso el mandamiento judicial a que se refiere el artículo 1134 del Código Civil, en el cual conste que se ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida.

**Artículo 128.8** — Lo dispuesto en los artículos anteriores deja a salvo el derecho de los interesados para hacer valer ante los tribunales de justicia las acciones de que se estiman asistidos y sean procedentes.

**Artículo 128.9** — La inscripción de cesión de créditos hipotecarios, cuando no constare en el Registro que se ha dado conocimiento al deudor y éste pagare al cedente podrá cancelarse con el documento que acredite dicho pago, sin perjuicio de las responsabilidades a que se refiere el artículo 194 de la Ley.

**Artículo 128.10** — Los asientos que deba el Registrador cancelar de oficio serán cancelados antes de expedir certificaciones sobre la finca o derecho de que se trate, según lo dispuesto en el artículo 21.17 de este Reglamento.

**Artículo 129.1** — En el caso de anotaciones preventivas hechas bien por mandamiento judicial o por motivo de la presentación en el Registro de demanda, interpuesta en los casos en que proceda, sólo se cancelará la anotación en virtud de resolución firme, o en el segundo caso, mediante certificación del Secretario del Tribunal, acreditativa de que ha fallado el Juez a favor



del demandado, o que ha sido archivado el pleito con perjuicio.

Si hubiere transcurrido el término fijado en el artículo 141 de la Ley, podrán cancelarse las anotaciones de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 134.1 de este Reglamento.

**Artículo 129.2** — Será competente para disponer la cancelación de una anotación preventiva o la conversión de ésta en inscripción, la Sala del Tribunal que haya ordenado dicha anotación o la que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del asunto que diera lugar a ella.

**Artículo 129.3** — Las restricciones al uso, inscritas en virtud del número 1 del artículo 38 de la Ley, cuando no hayan sido impuestas por requerimiento de autoridad administrativa, serán cancelados con el consentimiento de los titulares registrales de la finca y de las segregaciones de ésta, de haberlas.

Si las restricciones se impusieron por haberlo requerido autoridad administrativa será también necesaria la autorización de ésta.

Podrán también cancelarse o modificarse dichas restricciones inscritas si así lo dispusiere tribunal competente mediante sentencia firme recaída en juicio ordinario.

**Artículo 130.1** — Inscrito el contrato de opción, de acuerdo al número cuatro del artículo 38 de la Ley, y vigente el asiento, si se presentase la escritura de compraventa de la finca, se inscribirá ésta y se cancelarán de oficio todos los asientos posteriores a la inscripción del contrato de opción si fueren perjudiciales a la compraventa efectuada.

**Artículo 131.1** — Las inscripciones de hipoteca constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse total o parcialmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley.

En caso de haberse perdido el título garantizado o alguno de ellos, de ser varios, se instará acción judicial contra el último poseedor conocido de los títulos extraviados, y a cualquier poseedor desconocido. El tribunal ordenará la publicación de edictos con arreglo a las normas de procedimiento civil vigentes relativas a las acciones contra personas desconocidas.

Deberá alegarse y probarse que el crédito fue satisfecho y el extravío de los títulos.

Si los títulos nunca salieron de manos del deudor, se probará este hecho a satisfacción del tribunal, iniciándose en este caso la acción sólo contra personas desconocidas posibles poseedoras de los títulos extraviados.

**Artículo 132.1** — En el caso del artículo 70.3 de este Reglamento cuando los interesados convinieren en la cancelación de las anotaciones preventivas dichos asientos, presentarán por escrito una estipulación al Tribunal y éste, de entenderlo procedente, dictará resolución disponiendo la cancelación interesada, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio alguno para otras partes o personas.

También se cancelarán dichos asientos una vez prescritos cuando lo pidan los interesados mediante solicitud firmada ante notario.

Antes de cancelarse la anotación podrá ser ésta prorrogada por orden de autoridad judicial, por periodos adicionales de cuatro años.

No se anotarán, en ningún caso, las solicitudes de prórrogas que hagan los interesados a los tribunales.

**Artículo 133.1** — La caducidad se opera por el mero transcurso del plazo señalado y se hará constar mediante nota, de oficio o a instancia de parte interesada autenticada ante notario.

**Artículo 134.1** — La extinción del derecho objeto de anotación preventiva se acreditará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 125.3 de este Reglamento.

Cuando se trate de asiento prescrito por haber transcurrido el término fijado en el artículo 141 de la Ley, bastará para su cancelación la solicitud mediante instancia autenticada ante notario por el titular registral de la finca o del derecho gravado por la anotación.

**Artículo 135.1** — Será competente para disponer la cancelación de una anotación preventiva o la conversión de ésta en inscripción, la sala del Tribunal que haya ordenado dicha anotación o la que le haya sucedido legalmente en el conocimiento del asunto que diera lugar a ella.

**Artículo 135.2** — La renuncia a que se refiere el número quinto del artículo 142 de la Ley se hará en escritura pública si se hubiese extendido la anotación que se pretende cancelar en virtud de otra escritura. Si la anotación se hubiese extendido en virtud de resolución judicial, deberá hacerse la renuncia por solicitud dirigida al Tribunal que haya ordenado la anotación y éste librára el correspondiente mandamiento al Registrador, cuando fuese procedente.

**Artículo 136.1** — Cuando se trate de cancelación de embargo a favor del Estado, anotado mediante certificación, será título bastante la certificación de cancelación, la escritura de venta, en la que se haga constar que queda extinguida dicha anotación, o la correspondiente certificación de adjudicación a favor del Estado.

**Artículo 137.1** — Los Registradores de la Propiedad cancelarán a instancia de parte, autenticada ante notario, los asientos siguientes:

(A) Cualesquiera menciones de derechos u obligaciones que aún consten en los libros a su cargo, conforme a lo establecido en el artículo 101 de la Ley. Esta disposición comprende las menciones para el pago de cualquier cantidad de dinero y los casos de compraventa con precio aplazado, háyase o no fijado algún plazo, salvo los casos exceptuados en el artículo 88 de la Ley.

(B) Las inscripciones de fianzas hipotecarias para garantizar el ejercicio de cargos públicos, hechas a favor del Estado, municipio, instituciones o funcionarios del gobierno, que tuvieren más de veinte años de constituidas, a no ser que, por autoridad competente, se comunicare al Registrador, antes de vencer el plazo antedicho, que la persona afianzada está en el ejercicio de su cargo, o que existen reclamaciones pendientes por razón de dicho ejercicio. En tales casos el plazo de veinte años empezará a contarse de nuevo a partir de la fecha en que el Registrador haga constar por nota marginal la comunicación

recibida. No obstante, si las reclamaciones pendientes fueran declaradas sin lugar, procederá la cancelación de la hipoteca mediante el oportuno testimonio o mandamiento del tribunal.

(C) Los gravámenes por razón de sentencias que tengan más de cinco años de registrados.

(D) Las anotaciones de embargo por razón de contribuciones al transcurrir seis años desde la fecha del asiento respectivo.

**Artículo 137.2** — La cancelación de defectos subsanables que aparezcan señalados en asientos vigentes se practicarán con arreglo a la disposición transitoria sexta del artículo 255 de la Ley, si no constase del Registro la existencia de reclamación o procedimiento judicial respecto a la materia u objeto del defecto consignado.

**Artículo 138.1** — Cuando el título en cuya virtud se pida la cancelación comprenda varios bienes inmuebles situados dentro de una misma demarcación territorial, se verificará aquélla extendiendo el oportuno asiento, con las circunstancias que exige el artículo 147 de la Ley en el registro de la finca en que se hubiese hecho la inscripción extensa.

En las otras fincas se hará un breve asiento expresando las circunstancias primera, segunda y quinta de dicho artículo, nombre de la persona que consienta la cancelación o, en su caso, tribunal o funcionario que la ordene, referencia a la cancelación extensa con citación del libro y folio, fecha y firma.

**Artículo 138.2** — De toda cancelación que se verifique por asiento principal pondrá el Registrador una nota fechada y firmada al margen de la inscripción o anotación cancelada, en la cual hará constar el tomo, folio y número o letra del asiento cancelatorio.

**Artículo 139.1** — La cancelación podrá hacerse, a juicio del Registrador y según la sencillez o complejidad del caso lo aconseje, mediante un asiento principal o por nota marginal, más en todo caso, deberá contener las circunstancias que exige el artículo 147 de la Ley.

**Artículo 139.2** — Siempre que se litigue sobre la invalidez e ineficacia de alguna cancelación podrá tomarse anotación preventiva de la demanda con arreglo a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 112 de la Ley.

**Artículo 139.3** — Las notas cancelatorias de gravámenes que sólo estén mencionados en las inscripciones o anotaciones de las fincas a que afecten deberán extenderse al margen del último asiento de la finca en que aparezca hecha la mención o, de no ser posible, en el lugar más próximo a dicho margen, y expresarán la causa de la cancelación y su fecha.

**Artículo 139.4** — Las notas marginales que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos se cancelarán por medio de otra nota marginal, extendida lo más cerca posible de la nota que se cancele.

**Artículo 140.1** — Serán cancelados los asientos posteriores al de la hipoteca o embargo que se ejecuta siempre que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley y el Juez señale,

mediante orden, los asientos a cancelarse. De igual forma se actuará en los casos de asientos contradictorios posteriores a la anotación de una demanda de propiedad si recae sentencia a favor del demandante.

Las cancelaciones a que se refiere este artículo se practicarán libre de derechos.

Los asientos practicados con posterioridad a la anotación motivados por títulos de fecha anterior a esta serán cancelados por orden judicial siempre que se acredite que el titular ha sido citado con oportunidad de ser oído.

En caso de que no hayan citado los titulares que deban serlo de acuerdo al artículo 149 de la Ley, no se inscribirá la venta judicial o la sentencia que se presente.

**Artículo 140.2** — Las notas cancelatorias de gravámenes que sólo estén mencionados en las inscripciones o anotaciones de las fincas a que afecten deberán extenderse al margen del último asiento de la finca en que aparezca hecha la mención, y expresarán la causa de la cancelación y su fecha.

**Artículo 140.3** — Las notas marginales que consignen circunstancias o hechos que impliquen adquisición, modificación o extinción de los derechos inscritos se cancelarán por medio de otra nota marginal, extendida lo más cerca posible de la nota que se cancele.

**Artículo 140.4** — Cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, no será necesario un asiento especial de cancelación y bastará que el Registrador, a solicitud del interesado, practique la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada.

Si la cancelación no se hubiere efectuado en la forma autorizada en el párrafo anterior, se practicará por otro asiento posterior, a solicitud de cualquier interesado.

**Artículo 140.5** — Cuando el usufructo y la nuda propiedad consten inscritos a favor de distintas personas en un solo asiento o en varios, llegado el caso de extinción del usufructo, si no hubiere obstáculo legal, se extenderá una inscripción de cancelación de este derecho y de consolidación del usufructo con la nuda propiedad.

Al margen de la inscripción de nuda propiedad se pondrá la oportuna nota de referencia.

**Artículo 140.6** — La anotación preventiva podrá convertirse en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiriera definitivamente el derecho anotado.

Esta conversión se verificará haciendo una inscripción de referencia a la anotación misma, en la cual se exprese:

Primero: La letra y folio, en su caso, de la anotación.

Segundo: La manifestación de que la anotación se convierte en inscripción.

Tercero: La causa de la conversión.

Cuarto: El documento en virtud del cual se verifique dicha conversión, si fuere necesario para practicarla.

Quinto: Referencia, en su caso, al nuevo asiento de presentación.

Sexto: Fecha y firma del Registrador.

## **TÍTULO IX — Rectificación de los Errores en los Asientos**

**Artículo 141.1** — Los errores que cometan los Registradores al redactar los asientos, bien sea por omisión de algún dato importante o por su expresión equivocada o confusa, no se corregirán mediante tachaduras, entrerrenglonaduras o raspaduras, sino mediante la redacción de un asiento nuevo en la forma dispuesta en el Título IX de la Ley y en este Reglamento. El nuevo asiento podrá ser de inscripción o nota marginal.

**Artículo 141.2** — Si fuere advertido el error al momento de cometerse, se pondrá entre paréntesis la frase equivocada, seguidamente se pondrá "digo", y se continuará la redacción en la forma correcta. De ser al final de la redacción del asiento, y antes de éste ser firmado, el Registrador pondrá las aclaraciones que convengan a la debida corrección del error cometido, y firmará después.

**Artículo 141.3** — Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores cometidos:

Primero: En los asientos de inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota marginal de derecho, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.

Segundo: En los asientos de presentación, notas marginales que no se practiquen directa y específicamente en virtud de un título, y en indicaciones de referencia, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

**Artículo 141.4** — Si los títulos en virtud de los cuales se redactaron erróneamente los asientos hubiesen sido ya entregados a los interesados, podrán estos ser presentados por el interesado, con una instancia solicitando la corrección deseada. La presentación y el asiento que se practique se harán libres del pago de derechos.

**Artículo 141.5** — Si fuese el Registrador quien advirtiera el error y no estuvieran ya los títulos en la oficina del Registro, podrá llamar por escrito al interesado que deba conservarlos en su poder a fin de que, presentándolos, se verifique la rectificación.

Si el interesado no contestare, o si no aportase los títulos, podrá el Registrador procurar otras copias certificadas de los títulos respectivos a los asientos a rectificarse y hacer la solicitud al Tribunal Superior en la forma dispuesta en el párrafo anterior.

Si el interesado no compareciere a la invitación, o compareciendo se opusiere a la rectificación, acudirá el Registrador por medio de comunicación escrita al Tribunal Superior del lugar, para

que mande verificarla; y éste, oyendo al interesado o declarándolo en rebeldía, si no compareciere, dictará resolución mandando hacer o denegando la rectificación en virtud del título que el interesado poseyere y haya presentado, o disponiendo que de oficio se saque testimonio de la parte del título necesaria para fallar sobre la rectificación, si éste no fuese exhibido.

Estas actuaciones estarán exentas de todo gasto y de sellos de de cualquier clase.

**Artículo 141.6** — El Registrador, o cualquiera de los interesados en un asiento, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error. La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario.

**Artículo 141.7** — Si se tratase de una vaga o inexacta expresión del concepto en el título, y de haberlo entendido el Registrador de un modo diferente que los interesados, el tribunal declarará la inteligencia del acto o contrato, pudiendo incluso ordenar el otorgamiento o celebración, si fuese posible, de otro nuevo en que se exprese con mayor claridad el concepto dudoso.

**Artículo 142.1** — Si se hubieren practicado asientos con posterioridad a aquél cuya rectificación se pretende, será requisito indispensable que presten su consentimiento los títulos posteriores compareciendo en instancia firmada y autenticada ante notario, o ser incluidos como partes en el procedimiento ordinario que se inste con arreglo a lo dispuesto en este Título.

**Artículo 143.1** — Si se tratase el error de la extensión del asiento e una finca equivocada y no se hubiesen practicado asientos, ni presentado títulos, en la finca correspondiente, el Registrador podrá trasladar el asiento al lugar y folio que le corresponda, extendiendo al margen del asiento rectificado una nota expresiva del número, folio, finca y tomo en que se haya practicado el nuevo asiento y la causa del traslado.

La nota de traslado será firmada por el Registrador que efectúe el traslado. En el mismo asiento se radicará el hecho del traslado y el Registrador expresará el nombre del Registrador que efectuó el asiento en la finca equivocada y firmará el mismo y hará la correspondiente rectificación en el asiento del Diario.

**Artículo 143.2** — Rectificada una inscripción, anotación preventiva, cancelación o nota, se rectificarán también los demás asientos relativos a las mismas, aunque se hallen en otros libros, si estuvieren igualmente equivocados. Dicha rectificación se efectuará mediante la extensión de la oportuna nota marginal o a continuación de la nota rectificada.

**Artículo 144.1** — Si se hubiese omitido la firma del Registrador en algún asiento y no estuviese ejerciendo el Registrador que ordenó la redacción del asiento, el Registrador a cargo de la sección solicitará al Secretario de Justicia, permiso para firmar el asiento, si es que, de acuerdo al artículo 153 de la Ley, entendiéndose que se extendió con arreglo a derecho. En este caso, pondrá nota al margen de la finca donde expresará el permiso otorgado para la firma del asiento, su conformidad, y la fecha en que ponga su firma.

Si el Registrador no quisiere, por razón legal, firmar el asiento, podrá él mismo o el interesado en la corrección acudir en juicio ordinario ante el Tribunal Superior para que éste decida sobre la



procedencia del asiento redactado y no firmado, en vista de los títulos y pruebas que se aporten. Si el tribunal ordenare la firma, lo hará así el Registrador, y pondrá nota marginal expresiva del hecho y refiriendo el caso, por su nombre, número, sala y fecha, en que recayó la orden judicial.

## TÍTULO X — HIPOTECAS

### Hipotecas en General

**Artículo 145.1** — El derecho real de hipoteca, una vez registrado, sujeta el bien hipotecado, cualquiera que sea su titular o poseedor, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor para el cumplimiento de la obligación que garantiza, con la preferencia correspondiente al grado de su inscripción.

**Artículo 146.1** — El derecho real de hipoteca, una vez constituido, sujeta el bien hipotecado, cualquiera que sea su titular o poseedor, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor para el cumplimiento de la obligación que garantiza, con la preferencia correspondiente al grado de su inscripción.

**Artículo 147.1** — La hipoteca puede asegurar toda clase de obligaciones, pero es indispensable que se fije el importe de éstas en una cantidad de dinero, o se determine la cantidad máxima de dinero de que responde el bien hipotecado.

El importe de la obligación asegurada con la hipoteca o la cantidad máxima de que responda la finca hipotecada deberá ser fijada en moneda de uso oficial en Puerto Rico o señalando la equivalencia de las monedas extranjeras en dicho signo monetario.

**Artículo 148.1** — No se registrará hipoteca alguna a menos que los bienes o derechos sobre que se impone consten previamente inscritos y sean enajenables conforme a las leyes.

**Artículo 149.1** — El consentimiento tácito del acreedor a que hace referencia el primer párrafo del artículo 164 de la Ley, podrá prestarse en cualquier forma, pero ha de constar de modo cierto e indudable, sin que se presuma.

**Artículo 150.1** — Pagada por el deudor que vendió la finca hipotecada la deuda asegurada con la hipoteca en el caso previsto por el segundo párrafo del artículo 164 de la Ley, será título bastante para hacer constar en el Registro la subrogación establecida en este precepto, el acto de entrega o la escritura de carta de pago en que el vendedor manifieste que hace uso de dicha subrogación. Siempre que se notifique al titular de la finca con arreglo al artículo 194 de la Ley.

**Artículo 151.1** — Subrogado el rematante o adjudicatario en la responsabilidad de cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito del actor, si el importe de alguna de dichas cargas o gravámenes hubiese sido satisfecho por el deudor o el tercer poseedor, sin haber sido cancelada en el Registro la garantía real, se entenderán éstos últimos subrogados, según el artículo 164 de la Ley, en los derechos del titular de unos y otros, para exigir su importe al rematante o adjudicatario.

La subrogación se hará constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de la carga o gravamen mediante la escritura o acta notarial acreditativa del pago, de las que aparezca

claramente que éste se hizo por el deudor o tercer poseedor, y si en estos documentos no se expresare que se hace uso de la subrogación, se acompañará instancia al efecto del deudor o tercer poseedor.

**Artículo 152.1** — Lo dispuesto en los dos artículos anteriores será aplicable a las hipotecas en garantía de obligaciones futuras, cuentas de crédito u otras análogas, si se acreditase mediante el documento correspondiente, que la obligación garantizada no llegó a contraerse o se ha extinguido, acompañando, en su caso, instancia del deudor pidiendo que se haga constar la subrogación en el Registro.

**Artículo 153.1** — En el caso del tercer párrafo del artículo 165 de la Ley, si las accesiones o mejoras no pudieren separarse del inmueble, su importe será su valor actual o el de su adquisición, de los dos el menor.

**Artículo 154.1** — Para que la cantidad máxima de intereses esté hipotecariamente asegurada en contra de terceros adquirentes, es necesario que figure inscrita la estipulación de intereses y su monto.

**Artículo 155.1** — Podrá pactarse la cuantía de los intereses asegurados con referencia al interés legal vigente en un plazo que no deberá exceder de 5 años.

**Artículo 156.1** — En cualquier caso la ampliación de hipoteca se hará constar la misma mediante nueva inscripción.

**Artículo 157.1** — No se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas, derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes, o por mandato judicial, en su caso, se determine previamente la cantidad de que cada finca, porción o derecho deba responder. Los interesados podrán acordar la distribución en el mismo título inscribible o en otro documento público. La misma norma se aplicará a las inscripciones de censos y anticresis.

Lo dispuesto anteriormente no será aplicable a las anotaciones preventivas.

**Artículo 158.1** — Si se tratare de hipotecar varios derechos integrantes del dominio o participaciones pro indiviso de una finca o derecho, podrán acordar los propietarios o titulares respectivos, para los efectos del artículo anterior, la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de los derechos, sin que sea necesaria la previa distribución.

**Artículo 159.1** — Cuando el derecho de superficie se hubiese constituido sobre pisos de un edificio, podrán acordar los titulares de aquellos la constitución de una sola hipoteca sobre la totalidad de la finca, sin que sea necesaria la previa distribución entre los pisos.

En este caso se hará la inscripción extensa en la finca donde apareciere descrito como obra nueva el edificio, e inscripciones concisas en el número que corresponda a cada piso.

El acreedor hipotecario sólo podrá hacer efectivo su derecho, en este caso, dirigiéndose contra la totalidad del edificio.

**Artículo 160.1** — Distribuido el crédito hipotecario entre varias fincas, conforme al artículo 170 de la Ley, si alguna de ellas pasare a tercer poseedor, éste podrá pagar al acreedor el importe de la responsabilidad especial de la misma y, en su caso, el de los intereses correspondientes y exigir la cancelación de la hipoteca en cuanto a la finca o fincas liberadas.

#### Hipoteca Voluntaria

**Artículo 161.1** — Cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva a que se refiere el párrafo primero del Artículo 185 de la Ley, podrán los interesados solicitar en escritura pública que se haga constar así en el Registro por medio de nota marginal.

De igual modo podrán los interesados solicitar se consigne la falta de cumplimiento de la condición o la no celebración de la obligación.

Si alguno de los interesados se negare a firmar o ratificar la solicitud, podrá el otro demandarle en juicio ordinario. Si la resolución fuese favorable a la demanda, el Registrador extenderá la correspondiente nota marginal.

**Artículo 162.1** — Cuando la condición cumplida fuese resolutoria, se extenderá una cancelación formal, previo los requisitos expresados en el artículo anterior.

**Artículo 163.1** — En el requerimiento prescrito por el párrafo segundo del artículo 186 de la Ley, se determinará expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Para practicar la cancelación será preciso el otorgamiento por el dueño de la finca de la correspondiente escritura cancelatoria.

**Artículo 164.1** — Conforme a lo dispuesto en el artículo 187 de la Ley, cuando el hecho o el convenio entre las partes produzca novación total o parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente. Cuando dé lugar a la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial; y cuando tenga por objeto llevar a efecto un contrato, inscrito pendiente de condiciones suspensivas, se extenderá una nota marginal. También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial.

**Artículo 165.1** — En todos aquellos casos en que se otorguen escrituras de constitución de hipoteca, y otros extremos, a favor de determinada persona, natural o jurídica, o de cualquiera corporación pública, en las que se usare un modelo con pactos y condiciones iguales en su redacción, se extenderá en la primera inscripción que de dichos títulos se verifique en cada demarcación una transcripción literal de todas las condiciones y pactos uniformes e invariables de los mismos; y en las inscripciones posteriores que a favor de las mismas personas o corporaciones se practiquen en virtud de convenios o actos celebrados por otorgantes distintos, y aunque se refieran a diversas fincas, se consignarán las circunstancias peculiares del acto o contrato y se hará referencia a la primera inscripción practicada en que aparezcan los pactos y condiciones transcritos, sin que a ello obste que la misma haya sido cancelada, extremo que se

hará constar, ajustándose el asiento en todo lo demás a lo establecido en la Ley y en este Reglamento.

**Artículo 166.1** — Para que sea registrable una posposición o permuta de rango hipotecario deberán quedar cumplidos rigurosamente los requisitos fijados en el artículo 189 de la Ley.

Cualquier variación en las cantidades garantizadas, o en los plazos, condiciones y términos estipulados en la posposición, hará necesario un nuevo consentimiento, tanto por el acreedor posponente como por los titulares afectados, para que opere la posposición o reserva.

**Artículo 166.2** — En caso de posposición de rango en beneficio de hipoteca futura, si al presentarse esta última aparecieren ya inscritos títulos posteriores a la posposición, será preciso el consentimiento de tales titulares para que opere la reserva, en su defecto tendrá la hipoteca el rango que corresponda de acuerdo a su presentación.

Al hacerse la reserva podrá hacerse constar el nombre del acreedor del crédito beneficiado o la persona, natural o jurídica, a quien se entregará el título negociable garantizado.

**Artículo 166.3** — La posposición se hará constar al margen de la inscripción de la hipoteca pospuesta y en la inscripción de la hipoteca favorecida, cuando se practique.

La permuta se hará constar al margen de las inscripciones de las hipotecas afectadas.

La reserva se consignará en la inscripción de la hipoteca pospuesta si apareciere de la propia escritura o al margen de dicha inscripción en caso distinto, y en la inscripción de la hipoteca favorecida.

**Artículo 166.4** — Transcurrido el plazo, necesariamente convenido, de acuerdo al número cuarto del Artículo 189 de la Ley, sin que se haya presentado la escritura de la hipoteca favorecida, caducará la posposición o la reserva practicada, y pondrá nota el efecto el Registrador, bien de oficio o a instancia de parte interesada.

**Artículo 167.1** — Cuando por mandato judicial recaído en un juicio se ordenare la sustitución de un pagaré perdido o destruido se hará constar por nota marginal identificando el procedimiento judicial y consignando el número de declaración notarial de autenticidad de haberlo.

**Artículo 168.1** — En caso de hipoteca en garantía de cuentas corrientes podrá pactarse que para la debida justificación y prueba de la cuenta líquida a que, en cada momento, ascienda el saldo de la cuenta, los interesados llevarán una libreta de ejemplares duplicados: una en poder del adquirente de la hipoteca, y otra en el del que la otorga, en las cuales, al tiempo de todo cobro y entrega harán constar, con aprobación y firma de ambos interesados, cada uno de los asientos de la cuenta corriente.

La rectificación de cualquier error cometido en los ejemplares de la libreta en poder de los contratantes deberá hacerse con claridad y en forma breve, mediante la aprobación y con la firma de ambas partes.

**Artículo 169.1** — Sólo serán hipotecas legales las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter.

**Artículo 170.1** — Las obligaciones aseguradas con hipoteca legal no podrán cederse sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe.

**Artículo 171.1** — Tendrán derecho a exigir hipoteca legal:

1. Los hijos sobre los bienes de sus padres por lo que éstos deban reservarles según las leyes, y por los que pertenezcan a dichos hijos mientras están bajo la patria potestad del padre o madre, en el caso de que éstos contrajeran segundo matrimonio, o que en estado de viudez tuvieren otros hijos que no fueren póstumos.
2. Los herederos del cónyuge premuerto sobre los bienes del sobreviviente, por la cuota hereditaria que corresponda usufructuar a éste según la ley, en el caso de que para tal objeto pasen a su poder bienes determinados y siempre que contrajere segundas nupcias.

**Artículo 172.1** — Para que las hipotecas legales expresadas en el artículo anterior se entiendan constituidas se necesita la inscripción del título en cuya virtud se establezcan, y deberán constituirse sobre cualesquiera bienes inmuebles de que pueda disponer el obligado a prestarla.

Dichas hipotecas pueden exigirse en cualquier tiempo aunque haya cesado la causa que les diera fundamento, siempre que esté pendiente de cumplimiento la obligación que se debiera haber asegurado.

**Artículo 173.1** — La hipoteca legal referida en el artículo 171.1 de este Reglamento, una vez inscrita surte los mismos efectos que la voluntaria sin más excepciones que las expresamente determinadas en la Ley, cualquiera que sea la persona que deba ejercitar los derechos que la misma hipoteca confiera.

**Artículo 174.1** — Si para la constitución de alguna hipoteca legal se ofrecieren diferentes bienes y no convinieren los interesados en la parte de responsabilidad que haya de pesar sobre cada uno, la fijará el Tribunal Superior conforme a lo dispuesto en el Artículo 170 de la Ley.

**Artículo 175.1** — En cualquier tiempo en que lleguen a ser insuficientes las hipotecas inscritas, podrán reclamar su ampliación o deberán pedirla los que, con arreglo a este Reglamento, tienen respectivamente el derecho a la obligación de exigirla y de estimar su suficiencia.

**Artículo 176.1** — Para constituir o ampliar judicialmente y a instancia de parte cualquier hipoteca legal, de las enumeradas en el artículo 171.1 de este Reglamento, se procederá con sujeción a las reglas siguientes:

Primera: El que tenga interés en exigirla presentará un escrito en la Sala del Tribunal Superior del domicilio del obligado a prestarla, pidiendo que se constituya la hipoteca, fijando la cantidad por que deba responder y señalando los bienes que puedan ser gravados con ella.

Segunda: A dicho escrito acompañará precisamente el título o documento que produzca

el derecho de hipoteca legal y, si fuere posible, una certificación del Registro en que consten todos los bienes hipotecables que posea el demandado.

Tercera: El Tribunal señalará fecha para una vista sobre el asunto y citará para concurrir a la misma a todos los interesados, quienes deberán llevar toda la prueba y testigos de que dispongan.

En el acto de la vista procurará el Tribunal que los interesados se avengan a la constitución de la hipoteca. Si se avinieren procederá a recibir la prueba de las partes y decidirá lo que fuera procedente en derecho.

La resolución dictada será revisable en la forma ordinaria.

**Artículo 177.1** — Si concurrieren a pedir la constitución de hipoteca legal dos o más personas comprendidas en el artículo anterior, se dará preferencia al que primero la haya reclamado.

**Artículo 178.1** — Cuando los hijos sean mayores de edad, sólo ellos podrán exigir la constitución de la hipoteca a su favor.

**Artículo 179.1** — El tribunal que haya entendido en el procedimiento establecido en el artículo 176.1 de este Reglamento, ordenará que se hagan las inscripciones y asientos procedentes.

**Artículo 180.1** — Las hipotecas legales inscritas subsistirán hasta que se extingan los derechos para cuya seguridad se hubiesen constituido y se cancelarán en los mismos términos que las voluntarias.

## **TÍTULO XI — Procedimiento para Ejecución de Hipoteca por la Vía Sumaria**

**Artículo 181.1** — En caso de que se utilice el procedimiento ejecutivo ordinario las diligencias que deban entenderse con el deudor o tercer poseedor, con arreglo a los artículos mencionados en el artículo 201 de la Ley, podrán alternativamente, y será suficiente entenderse con el titular registral o sus herederos.

Igualmente se interpretará respecto a todas las disposiciones que regulan el procedimiento ejecutivo sumario con excepción a los artículos 203, 204 y 205 de la Ley.

**Artículo 182.1** — El notario al hacer el requerimiento levantará un acta notarial la cual hará formar parte de su protocolo de instrumentos públicos, cumpliendo con los requisitos de la Ley Notarial, en donde hace constar la fecha, hora y lugar en que hizo el requerimiento al titular registral, al duelo original y al tercer poseedor, si alguno. Expresará además, en el acta las manifestaciones que le hizo a cada uno de ellos, incluyendo, pero sin implicar limitación, la cantidad exacta adeudada, el término que se le concedió para pagar, el cual no podrá ser menos de 20 días, y el apercibimiento que de no pagar dentro del plazo concedido se iniciará el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía sumaria.

**Artículo 183.1** — Los honorarios a serle pagados al notario por los servicios profesionales relacionados con el requerimiento serán de \$100.00 por cada persona requerida.



**Artículo 183.2** — En todo caso en que se decidiera consignar la suma requerida por el acreedor al deudor más el pago de honorarios, si el requerimiento fue hecho notarialmente deberá acompañarse con el escrito de consignación el original del requerimiento de pago y certificar además que envió al acreedor copia del escrito de consignación a su última dirección conocida, mediante correo certificado con acuse de recibo.

**Artículo 183.3** — El tribunal se asegurará de que el título que representa la obligación garantizada se cancele, sea o no negociable este.

**Artículo 183.4** — Si hecho el requerimiento de pago no se efectuara el pago de la deuda, de este momento en adelante se dirigirán todos los procedimientos contra el titular registral o sus herederos.

**Artículo 184.1** — Será necesario acompañar a el escrito inicial copia certificada de la escritura de constitución de hipoteca.

**Artículo 184.2** — En defecto de documento fehaciente sobre el hecho del fallecimiento, bastará que se presente cualquier tipo de prueba que satisfaga al tribunal, en el uso de su sana discreción, en cuanto al hecho de la muerte. No será necesario presentar la prueba que se requiere para una declaratoria de herederos.

**Artículo 185.1** — Debido al carácter sumario de este procedimiento el Registrador expedirá la certificación dentro del plazo de 5 días a partir de la fecha que se le solicita. En dicha certificación el Registrador hará constar, entre otras cosas, el precio que las partes contratantes tasaron la propiedad para que sirviera de tipo a la primera subasta.

**Artículo 186.1** — Tanto los acreedores hipotecarios como los titulares de derechos reconocidos en sentencias finales y firmes debidamente anotadas aseguradas mediante embargo, posteriores al crédito que se ejecuta, podrán hacer uso del procedimiento establecido en el artículo 211 de la Ley.

**Artículo 187.1** — La notificación a las partes de la resolución de impugnación se hará conforme lo disponen las Reglas de Procedimiento Civil vigentes.

**Artículo 188.1** — Acordada por el tribunal la venta en pública subasta, ya sea mediante sentencia y orden de ejecución el alguacil señalará la fecha, hora y lugar de las subastas que sea necesario celebrar en cada caso.

No será necesario la expedición de nueva orden del tribunal para la celebración de la segunda y tercera subasta.

La segunda subasta se podrá señalar para fecha no menor de cinco días hábiles con posterioridad a la fecha de la primera subasta. El señalamiento de la tercera subasta se podrá hacer en igual forma que para la segunda. El edicto podrá ser publicado una sola vez, debiendo especificar los días, horas y lugar en que se habrán de celebrar cada una de las subastas señaladas debiendo especificarse el tipo mínimo admisible para cada una de ellas.

**Artículo 189.1** — Para los titulares de crédito hipotecario vigentes y posteriores poder utilizar el montante de sus créditos o parte de alguna en sus ofertas, deberá haber cumplido con lo dispuesto en el artículo 186.1 de este Reglamento.

**Artículo 190.1** — Con el consentimiento de todos los interesados en la subasta podrá el alguacil dar por leído el edicto.

**Artículo 190.2** — El alguacil tendrá autoridad para dirigir la subasta de manera tal que no hayan dilaciones innecesarias e irrazonables en la misma.

**Artículo 190.3** — En cualquier momento luego de haberse comenzado el acto de subasta, el alguacil podrá requerir de los licitadores que le evidencien la capacidad de pago de sus posturas.

**Artículo 190.4** — El precio ofrecido podrá también satisfacerse mediante cheque de gerente o letra bancaria con similar garantía.

**Artículo 190.5** — Un acta será suficiente para incluir las incidencias de todas las subastas celebradas conforme a lo requerido en el artículo 223 de la Ley.

**Artículo 190.6** — No se requiere la confirmación de la venta judicial en los casos de ejecución de hipoteca que se hayan tramitado por la vía ordinaria.

**Artículo 191.1** — No se requerirá la confirmación de la venta en los casos en que la hipoteca haya sido ejecutada por la vía ordinaria.

**Artículo 192.1** — El alguacil podrá otorgar la escritura de venta judicial en cualquier momento luego de adjudicada la finca o derecho hipotecario.

## **TÍTULO XII — Concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica**

**Artículo 193.1** — El propietario de finca no inmatriculada tenga o no título escrito, podrá obtener la publicidad de su derecho acreditando su adquisición y solicitando la inmatriculación de la finca con sujeción a lo dispuesto en el artículo 237 de la Ley.

**Artículo 193.2** — La competencia de la sala del Tribunal Superior que haya de entender en el expediente se determinará exclusivamente por la situación de los bienes objeto del mismo, aplicándose, en su caso la regla primera del artículo 237 de la Ley.

**Artículo 193.3** — Las citaciones personales prevenidas en la regla tercera del artículo 237 de la Ley, deberán practicarse en la forma en que las Reglas de Procedimiento Civil vigentes dispongan para los emplazamientos de partes.

En caso de que los anteriores inmediatos titulares tuvieren que ser citados personalmente por no haber transferido mediante instrumento notarial, y estuvieren ausentes de Puerto Rico, podrán ser citados por medio del mismo edicto en que se convoque a las personas ignoradas que puedan tener interés en la inscripción solicitada, o por medio de otro edicto, sin perjuicio de lo dispuesto en la regla tercera del artículo 237 de la Ley para el caso en que se conozca su paradero.

**Artículo 193.4** — En los expedientes de dominio relativos a bienes que inmediatamente procedan del Estado, será preciso que conste la notificación hecha al Secretario de Obras Públicas y al Secretario de Justicia. También serán notificados dichos secretarios en caso de que la finca a inmatricularse colinde con bienes de uso o dominio público común.

**Artículo 194.1** — En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiera alegado que carece del mismo, ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trata de obtener.

**Artículo 195.1** — Declarado justificado el dominio, por el Tribunal Superior, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro copia certificada de la resolución firme a tal efecto.

**Artículo 196.1** — En los casos de contradicción de dominio de finca inscrita a favor de persona distinta al demandante o de reanudación de tracto, será preciso acreditar ante el Tribunal, mediante certificación expedida con posterioridad a la anotación de la demanda, que la finca aparece inscrita a favor del demandado.

En caso de recaer sentencia a favor del demandante, el tribunal ordenará la cancelación de los asientos posteriores que se hayan podido extender con sujeción a lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley, mediante mandamiento donde específicamente sean señalados los asientos a cancelarse y los derechos y titulares en ellos publicados.

**Artículo 197.1** — Cuando el expediente de dominio tuviere por objeto hacer constar en el Registro la mayor cabida de una finca inmatriculada, se acreditará, mediante certificación al efecto, que éstos se hallan inscritos a favor del promovente y la descripción registrar de la finca.

**Artículo 197.2** — En la mensura de finca no podrán incluirse parcelas segregadas de ésta, pertenezcan o no al mismo dueño.

**Artículo 197.3** — Se hará constar el exceso de cabida sin más trámite cuando este surja de la descripción de la finca en casos de expropiación forzosa a favor del Estado.

**Artículo 198.1** — En casos de propiedad horizontal y en cualquier caso en que se solicite la constancia de una edificación sobre finca inmatriculada, será necesario, en adición a los requisitos que las leyes especiales exijan, acta notarial en la que el notario dé fe de la existencia del edificio y haga constar su descripción general, la que podrá referirse a un plano levantado por ingeniero o arquitecto autorizado siempre que se inscriba simultáneamente en el Registro de Planos. La fe notarial a tal efecto podrá consignarse en instrumento notarial contentivo de cualquier contrato celebrado por el titular de la finca.

La constancia de obra nueva a que se refiere el párrafo anterior deberá ser solicitado por todos los que sean titulares de la finca los que señalarán el valor monetario del edificio. Podrán registrarse más de una edificación en una misma finca.

Si la existencia de una edificación apareciera del documento a inscribirse como dato adicional en la descripción de la finca, podrá hacerse constar como aparezca del documento, sin ningún otro requisito. Pero en este caso no podrá inscribirse contrato alguno que tenga por objeto sólo la edificación o parte de ella excepto que se inmatricule el edificio con sujeción a lo dispuesto en el primer párrafo de este Artículo.

**Artículo 199.1** — El titular de cualquier derecho inscribible sobre finca no inmatriculada podrá pedir la inscripción de su título con sujeción a lo dispuesto en el artículo 248 de la Ley.

**Artículo 200.1** — Todos los libros del Registro existentes en las antiguas Contadurías, Anotadurías y Receptorías de Hipotecas quedan definitiva y permanentemente cerrados y sus asientos carecerán en lo absoluto de todo valor legal, exceptuándose, naturalmente, los que hubiesen sido objeto de traslado y que, en su consecuencia fueron incorporados al moderno sistema de registro, vigente en Puerto Rico desde el día primero de mayo de 1980, respecto a los cuales rigen las disposiciones legales vigentes, que les otorgan los efectos procedentes.

El Secretario de Justicia dispondrá el traslado de dichos libros al Archivo General de Puerto Rico en calidad de documentos históricos.

**Artículo 201.1** — También el Secretario de Justicia dispondrá el traslado de los libros Diario de Operaciones de las distintas secciones del moderno Registro de la Propiedad a un lugar apropiado del Departamento a su cargo, cuando dichos libros estuviesen completamente terminados, por haberse verificado en ellos todos los asientos procedentes que sus folios admiten, incluso las correspondientes notas marginales, y además hayan transcurrido diez años desde la fecha en que se hubiera practicado el último de dichos asientos. Los expresados libros quedarán bajo la custodia del Director Administrativo del Registro.

**Artículo 202.1** — El Director Administrativo del Registro está facultado para expedir, con arreglo a la Ley y a este Reglamento, las copias certificadas de los asientos de dichos libros Diarios de Operaciones, bien a instancia de cualquier interesado, de los tribunales, de los Registradores o por disposición del Secretario de Justicia, a los fines legales procedentes. Serán aplicables al archivo de estos libros, en lo pertinente, las disposiciones legales establecidas en el Título III de la Ley.

En igual forma podrá el custodio oficial expedir copias certificadas de los asientos de los libros antiguos bajo su guarda, cuando las mismas se refieran, directa o indirectamente, a los asientos ya trasladados al moderno Registro.

**Artículo 203.1** — Cuando por efecto de algún siniestro quedasen destruidos en todo o en parte los libros del Registro, el Secretario de Justicia procederá, sin pérdida de tiempo, a ordenar cuantas medidas sean adecuadas al objeto de determinar el estado en que se encuentren dichos libros y demás documentación del Registro, así como para facilitar la reconstrucción inmediata de los mismos. A dicho efecto dispondrá que se practique por el Director Administrativo del Registro o, en su defecto, por cualquier otro funcionario del Departamento a su cargo, una visita especial y extraordinaria, con la intervención del Registrador, y se haga constar en acta detallada el estado del Registro, expresándose los libros y documentos, o la parte de ellos que hayan

quedado destruidos; y en su vista, adoptará las medidas provisionales para atender el servicio público del Registro.

**Artículo 203.2** — Los títulos que no puedan inscribirse definitivamente a consecuencia de la pérdida o destrucción de los libros del Registro, serán anotados preventivamente. La expresada anotación caducará al terminar el plazo señalado en el artículo siguiente.

**Artículo 203.3** — Los asientos extendidos en los libros del Registro que hubiesen sido destruidos total o parcialmente por virtud de cualquier causa, podrán rehabilitarse presentando nuevamente los documentos a que dichos asientos se refieran, dentro del plazo que fije el Secretario de Justicia quien determinará la fecha en que habrá de empezar a correr tal plazo, anunciándola si a su juicio fuese necesario en uno o más periódicos de circulación general en la isla.

**Artículo 203.4** — Deberán presentarse en todo caso los títulos que contengan la nota expresiva de haberse verificado el correspondiente asiento en los libros destruidos. También se presentarán los demás documentos relativos a la finca o derecho cuya reinscripción se pretenda y que se encuentren en poder de los interesados siempre que los mismos hubiesen sido registrados o tenidos a la vista por el Registrador al practicar algún asiento y muestren las oportunas notas.

Reproducido el asiento, el Registrador extenderá y firmará en el mismo título y demás documentos las debidas notas que así lo expresen.

**Artículo 203.5** — El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiese reinscrito su propiedad, podrá solicitar la reinscripción de su derecho, siempre que con el título presentado o con otros documentos fehacientes acredite la adquisición del dominio de la finca o derecho sobre que aquél fue constituido. La reinscripción de dicha propiedad tendrá lugar conforme a las reglas generales y sin perjuicio de que el dueño pueda adicionarla o rectificarla, previa la presentación de nuevos documentos.

**Artículo 203.6** — El propietario que careciere de los títulos anteriormente inscritos, y acreditase la pérdida de los originales o matrices de los mismos, o no pudiesen justificar el anterior asiento en la forma dispuesta en el último párrafo de este artículo, podrá suplir esta falta en cualquier tiempo y reinscribir el dominio por alguno de los medios establecidos en el Título XII de la Ley y de este Reglamento.

Cuando existan originales o matrices presentará las correspondientes copias certificadas de ellos y justificará con cualquier otro documento fehaciente el asiento practicado anteriormente, siendo bastante que tal documento implique el registro de dicho dominio o posesión.

**Artículo 203.7** — Los Registradores no podrán negar la reinscripción de los títulos que hubiesen sido ya inscritos.

**Artículo 203.8** — Cuando se presenten varios títulos ya inscritos, justificativos de las sucesivas transmisiones de la propiedad de la finca o de alguno de los derechos reales impuestos sobre la misma, se comprenderán todos ellos en un solo asiento.



A las fincas se les dará la numeración correlativa que les corresponda, según el orden que haya establecido el Registrador después del siniestro. En los nuevos asientos se expresará el número que la finca tenía anteriormente.

**Artículo 204.1** — Las inscripciones y demás asientos que se reproduzcan con arreglo a este título, desde que tenga lugar la destrucción de los libros hasta que termine el plazo señalado conforme al artículo 203.3 de este Reglamento, surtirán en cuanto a los derechos que de ellos consten, los efectos que le corresponda, según la legislación vigente en la fecha que se hicieron los asientos reproducidos. Se considerará para todos los efectos legales como fechas de las nuevas inscripciones las que tengan las notas puestas al pie de los títulos de haber quedado los mismos anotados o inscritos.

**Artículo 205.1** — Quedarán en suspenso desde la fecha en que tenga lugar la destrucción o pérdida de los libros del Registro hasta la terminación del plazo concedido según el artículo 203.3 de este Reglamento, respecto de las fincas y derechos reales cuyos asientos hubiesen desaparecido, los artículos 56, 57, 104, 105, 106, 107 y 111 de la Ley y todos los que se refieran a los efectos atribuidos por la Ley a la falta de inscripción o anotación de un derecho.

Igualmente quedarán en suspenso los plazos señalados en esta Ley para la conversión de las anotaciones preventivas en inscripciones definitivas. El Registrador hará constar esta circunstancia, con cita del presente artículo en las certificaciones que librare con referencia a dichas fincas o derechos.

Al concluir el plazo mencionado los Registradores deberán tener formados los nuevos índices, o rectificadas los existentes en la parte correspondiente a los libros destruidos.

**Artículo 206.1** — Transcurrido el plazo prefijado en dicho artículo 203.3 de este Reglamento, podrán también ser inscritos o anotados de nuevo los títulos que anteriormente lo hubieren sido; pero tales asientos no perjudicarán ni favorecerán a tercero sino desde su fecha. Se aplicarán a dichos títulos las demás disposiciones de este Título.

**Artículo 207.1** — Las reinscripciones de que trata este Título se practicarán libres de derechos.

**Artículo 208.1** — Cuando en los trabajos de reencuadernación y reparo de los libros a que se refiere el artículo 30.3 de este Reglamento, existan dificultades que afecten al estado de los asientos, se apreciará el contenido de éstos hasta donde su redacción sea legible e inteligible, y se autoriza al Registrador y al Secretario de Justicia para que a discreción de ellos y bajo sus responsabilidades reconstruyan las partes deterioradas, con vista de otros asientos y antecedentes del Registro que guarden relación con los que se encuentren en mal estado.

**Artículo 209.1** — Los libros nuevos o rehechos a los cuales se trasladen los asientos contenidos en los libros deteriorados o viejos, tendrán la condición de libros o tomos duplicados sustitutos, quedando los Registradores autorizados para extender en ellos los sucesivos asientos. Los libros viejos constituirán antecedentes originales o matrices y como tales serán conservados en las respectivas secciones.



**Artículo 210.1** — El Secretario de Justicia podrá dictar las instrucciones que considere oportunas al objeto de facilitar la más rápida y eficaz reconstrucción de los libros destruidos, así como para el mejor cumplimiento de las disposiciones contenidas al respecto, en este Título.

**Artículo 211.1** — Este reglamento entrará en vigor a los treinta días de su radicación en la oficina del Secretario de Estado de Puerto Rico.



## Añadido por el Reglamento 3619

### Artículo 4.3 del reglamento

Las enmiendas subsiguientes a este Reglamento serán ~~circuladas entre todos los abogados~~ enviadas al Colegio de Abogados y a cualesquiera entidades que agrupen a los notarios, para su información y acción pertinente, y para conocimiento del público, se fijará una copia en cada una de las secciones del Registro de la Propiedad, con treinta días de anticipación a la fecha en que ~~deben ser promulgadas,~~ sean aprobadas. El Secretario celebrará vistas, de estimarlo conveniente.

La referida enmienda será aprobada una vez se haya circulado, entre todos los miembros del Colegio de Abogados y se haya expuesto al público una copia de la misma en cada una de las secciones del Registro de la Propiedad durante un período de treinta días.

Una vez aprobada la enmienda, ésta entrará en vigor treinta días después de su presentación en la Oficina del Secretario de Estado de Puerto Rico, conforme a las disposiciones pertinentes de la Ley Núm. 112 del 30 de junio de 1957, según enmendada, conocida como Ley sobre Reglamentos, 3 L.P.R.A., sec. 1041 et seq.

Cualquier entidad, abogado u otra persona que desee objetar o comentar sobre la propuesta enmienda, deberá someter sus observaciones por escrito a la Oficina del Secretario de Justicia dentro del periodo de treinta días en que la misma esté expuesta al público en las secciones del Registro de la Propiedad.

**Artículo 2.2 — Director Administrativo y responsabilidades**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Director Administrativo desempeñará los deberes y tendrá las responsabilidades que determina la Ley y las que le sean asignadas por el Secretario, quien podrá delegar en él, como por la presente se delega, todo lo concerniente a la organización, administración y funcionamiento de las distintas secciones, incluyendo la asignación a las mismas del personal. EL Secretario hará la asignación de los Registradores a las correspondientes secciones indicando por escrito si se asignan a una sección determinada o si la asignación es con carácter de itinerante.

**Artículo 4.3 — Enmiendas; procedimientos**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las enmiendas subsiguientes a este Reglamento se registrarán por las disposiciones aplicadas por la Ley de Procedimiento Uniforme para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Número 70 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

**Artículo 7.1 — Registro de la Propiedad; circunscripción territorial; subsistencia de secciones actuales; lugar de presentación de títulos**

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

El Registro de la Propiedad constituye una sola entidad administrativa que comprende todo el territorio del Estado Libre Asociado. Las actuales secciones del Registro subsistirán con la misma sede y circunscripción territorial, sujeta a los cambios que dispone el artículo 6 de la Ley.

Conforme a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 7 de la Ley, los títulos se presentarán en la sección del Registro en cuya demarcación territorial radiquen los inmuebles afectados. Si una finca estuviera situada en más de una demarcación, la primera inscripción se hará en todas ellas describiéndose la totalidad de la finca y la parte correspondiente a cada sección. Se continuará el historial registral en la sección donde radique la mayor cabida. Si la cabida es igual, se continuará el historial en donde el titular lo solicite. Cuando el Registrador lleve a cabo la inmatriculación de la finca dará conocimiento por escrito al Registrador de la sección a la que pertenezca la demarcación o municipio donde radique la menor cabida, acompañando la certificación correspondiente a dicha finca procediendo éste último a inmatricular la misma.

Lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 7 de la Ley, en cuanto a la finca que radique en más de una demarcación, también se aplicará a las fincas que radiquen en dos o más términos municipales, o que por alguna razón legal se registren los títulos referentes a ellas en más de un juego de libros, según el último párrafo del Artículo 30.5 de este reglamento, aunque se mantengan dentro de una misma sección, en cuyo caso no será necesaria la expedición de la certificación dispuesta en el Artículo 85 de la Ley, pero registrarán sin embargo, las demás

disposiciones relativas a estos casos.

El Registrador pondrá nota en el folio correspondiente a la demarcación o municipio donde radique la menor cabida de la finca, expresiva, de que el historial de dicha finca se ha consolidado y expresará la Sección, tomo y folio donde en lo sucesivo se continuará dicho historial hasta que se extinga la porción de mayor cabida. En este último caso, el Registrador de la sección donde se ha llevado el historial preparará de oficio una certificación registral y la enviará al Registrador de la Sección donde radicaba la porción menor, para que continúe con el historial registral. El Registrador de la Sección donde inicialmente se llevaba el historial, hará constar el tomo, folio, finca y sección donde continuará el mismo.

**Artículo 7.2 — Fincas inmatriculadas en más de un sector o municipio; procedimiento para mantener historial registral.**

Se adopta el artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Cuando se trate de finca ya inmatriculada en más de un sector o municipio con arreglo a la legislación anterior, al presentarse cualquier título a registrarse sobre la finca, deberá acompañarse una certificación sobre el estado registral de la finca tal y como aparezca en la sección que corresponda a la porción de menor cabida o acreditarse la presentación de la solicitud de certificación. La certificación se solicitará y expedirá según lo dispuesto en el párrafo sexto del artículo 85 de la Ley.

De no cumplirse con lo dispuesto en el párrafo anterior o de no haberse presentado el título en la sección en donde conste la mayor cabida de la finca, se notificará el título como defectuoso. En el caso de que se acredite la solicitud antedicha y transcurra el plazo dispuesto en el artículo 26 de la Ley sin que se someta la certificación, el Registrador pondrá en conocimiento de dicha circunstancia al Registrador a cargo de la sección donde se encuentre pendiente la solicitud de certificación y al Director Administrativo.

De ser iguales las cabidas de las porciones de la finca que radique en más de una demarcación, se registrará el título en los tomos de la sección donde se presente, siempre que se acompañe de la certificación antes dispuesta. Si las porciones de la finca radicaren dentro de la demarcación de una misma sección, tratándose del caso indicado en el cuarto párrafo del artículo anterior, el Registrador actuará como se ha dispuesto en dicho artículo.

De no coincidir el historial registral de la finca tal y como consta en las distintas secciones, el Registrador hará constar los derechos y gravámenes de acuerdo a la fecha de presentación en las distintas secciones, lo que notificará a los presentantes de los títulos afectados y a los notarios autorizantes.

**Artículo 8.2 — Calificación de títulos y procedimientos subsiguientes Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:**

El Registrador en funciones que notificare alguna falta en un título resolverá sobre el escrito de recalificación que se presente y contestará el recurso gubernativo en su caso, salvo en ocasiones de enfermedad prolongada en cuyo evento el Registrador que lo sustituya notificará al Director

Administrativo, para que éste designe un Registrador que entienda en el asunto.

#### **Artículo 11.1 — Registradores de la Propiedad — Cambio de sede; procedimiento**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Registrador de la Propiedad que interese cambiar de sede, o que no teniéndola desee obtenerla, presentará una solicitud por escrito al Secretario de Justicia, a través del Director Administrativo, explicando el motivo o las razones en que funda su petición. El Secretario, una vez conocida la recomendación del Director Administrativo, resolverá lo que proceda.

#### **Artículo 15.1 — Expediente administrativo; procedimiento**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Antes del Secretario tomar alguna acción que conlleve la censura, suspensión o destitución de algún Registrador, acordará la instrucción del correspondiente expediente para comprobación de la falta, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley. A ese efecto, designará el funcionario que estará a cargo de dicha investigación.

Dicho funcionario practicará las pruebas y diligencias que estime conveniente tanto por iniciativa propia como a petición del querellado, y ofrecerá al Registrador la oportunidad de ser oído al respecto, mediante la celebración de una vista administrativa. Una vez concluida la investigación, remitirá el expediente con su informe al Secretario.

#### **Artículo 15.2 — Expediente administrativo, elevación y resolución**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Una vez sometido el informe de la investigación y de la vista administrativa, el Secretario determinará si existe prueba de que el Registrador querellada ha incurrido en su totalidad o parcialmente en alguna de las faltas enumeradas en el artículo 17 de la Ley. El Secretario podrá censurar al Registrador o recomendar al Gobernador que lo suspenda o sustituya de acuerdo a las circunstancias del caso.

#### **Artículo 17.1 — Expediente administrativo, elevación y resolución**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Terminada la instrucción y completado el expediente administrativo el Secretario resolverá con arreglo a derecho. Si considera probados los cargos parcialmente o en su totalidad actuará de conformidad con el artículo 17 de la ley.

#### **Artículo 21.2 — Expedición a virtud de instancia de parte de mandamiento judicial**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores expedirán certificaciones a instancia, por escrito, en duplicado, del que manifestare tener interés en conocer el estado del inmueble o derecho real de que se trate, o en

virtud de mandamiento judicial, en armonía con la legislación hipotecaria vigente.

#### **Artículo 21.4 — Solicitudes de interesados y mandamientos judiciales; contenido**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las solicitudes de los interesados y los mandamientos judiciales en cuya virtud deban certificar los Registradores, expresarán con toda claridad:

La especie de certificación que con arreglo al artículo 24 de la Ley se exija, y si ha de ser literal o en relación. Si no se expresare la clase de certificación, se entenderá que ha de expedirse en relación al dominio, derecho y cargas que pesen sobre la finca, incluyendo la existencia de documentos presentados y pendientes de calificación.

1. Los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al Registrador los bienes o personas de que se trate.
2. El período de tiempo a que la certificación deba contraerse, cuando no se indicare el tiempo a que haya de referirse, se hará de los asientos vigentes.

#### **Artículo 21.7 — Asiento extinguido; contenido de la certificación**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando se pidiere o mandare dar certificación de un asiento y el que se señalare estuviere extinguido conforme al artículo 127 de la Ley, el Registrador insertará a continuación de éste, literalmente o en relación, el asiento que haya producido la extinción.

#### **Artículo 21.14 — Asientos relativos a fincas o personas diferentes; excepción de certificaciones separadas; certificaciones con fotocopias de asientos registrales; certificaciones con relación a asientos; fotocopia de plano**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Excepto que otra cosa se disponga por ley, cuando los asientos de que deba certificarse se refieran a diferentes fincas o personas, se expedirán certificaciones separadas.

De existir las facilidades en la sección, se podrán incluir en las certificaciones fotocopias de asientos registrales. Sin embargo, el interesado siempre podrá solicitar que se certifique en relación a cualquier asiento. En la misma forma se podrá expedir fotocopia de cualquier plano que este archivado en el Registro, de tener facilidades para reproducirlos, en cuyo caso la certificación registral solo acreditará la existencia del documento en el Registro, sin añadir nada al valor probatorio que de acuerdo con la ley tuviere.

#### **Artículo 23.1 — Términos para expedir certificaciones Proyecto de certificación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El plazo para expedir las certificaciones será de 30 días a partir del aquél en que se haya hecho la solicitud, excepto en los casos de procedimiento ejecutivo sumario que el plazo será de cinco



días.

El interesado, en acuerdo con el Registrador, podrá someter un proyecto de certificación que éste cotejará y firmará, de estar en armonía con la solicitud y el contenido del Registro, en el término de cinco días hábiles a contar desde la fecha de la solicitud.

En caso de ejecución de hipoteca, bien sea por la vía sumaria u ordinaria, se estará a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley respecto al término en que debe expedirse la certificación.

Cuando se solicite la certificación registral con arreglo al artículo 237 de la Ley se incluirán en dicha solicitud los datos exigidos en los incisos 2, 3, y 6 de dicho artículo.

#### **Artículo 27.2 — (Artículo Nuevo)— Término de Caducidad de solicitud de certificaciones**

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Las Solicitudes de Certificaciones caducarán tres (3) meses después de su fecha de presentación, de no ser renovada dentro de dicho plazo. En estos casos, los Registradores devolverán a los peticionarios las solicitudes que hayan caducado, junto con los comprobantes que se hayan acompañado.

#### **Artículo 28.1 — Modo de llevar el Registro y modos experimentales.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Director Administrativo, con la aprobación del Secretario de Justicia, será la persona responsable de instrumentar el modo de llevar el Registro, según lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento, y podrá establecer modos experimentales en secciones determinadas o en parte de ellas mediante reglas escritas a tal efecto.

#### **Artículo 29.1 — Libros del Registro cuando harán fe de su contenido cuales se llevarán**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los tomos oficiales que se llevarán en el Registro de la Propiedad y que harán fe de su contenido serán el Libro de Embargos Federales, Libro de Embargos a Favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el Libro de Sentencias, el Tomo de Inscripción y el Diario de Operaciones.

Los Índices de Fincas y Personas, el Registro de Planos, el Informe de Derechos Cobrados, y cualquier otro libro que disponga el Secretario de Justicia complementarán los libros oficiales.

#### **Artículo 30.1 — Uso de libros actuales; tamaño, número, folias y encuadernación.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Se continuará usando los libros encuadernados hasta tanto se cambie o modifique el sistema vigente.

Los libros tendrán un tamaño, número de folio y encuadernación determinados.

**Artículo 30.3 — Permanencia de libros en el Registro; excepción o Almacén para libros y documentos inactivos, diligencias, destrucción de documentos inscritos**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Se continuará usando los tomos encuadernados hasta tanto se cambie o modifique el sistema vigente.

Los tomos tendrán un tamaño, número de folios y encuadernación determinado.

**Artículo 30.4 — Asientos; redacción a mano.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los asientos se redactarán a mano, excepto cuando una forma distinta sea aprobada por el Secretario de Justicia.

**Artículo 30.5 — Identificación de libros; números de juegos de libros.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los tomos de inscripción encuadernados se identificarán como utilice otro medio para guardar la inscripción se hará la identificación como disponga el sistema aprobado por el Secretario de Justicia. En cada sección habrá los juegos de tomos, o el medio que se haya adoptado, por sectores o por municipios, según disponga el Director Administrativo.

**Artículo 30.6 — Guarismos; uso en identificación de libros y en asientos; corrección de equivocación en sistema de inscripción a mano**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Podrán usarse guarismos en la identificación de los tomos o del medio adoptado, así como en toda clase de asientos para expresar cantidades. Cuando se empleen guarismos en los libros no se podrá borrar o escribir un número sobre otro. En el sistema de inscripción a mano en caso de equivocación se deberá encerrar en paréntesis el número, poner la palabra "digo" a continuación y luego expresar en palabras el número correcto.

**Artículo 30.8 — Formato y contenido del libro de inscripciones; cambio experimental o permanente del diseño.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Cada folio del tomo de inscripción contendrá un margen en blanco suficiente para insertar en él las notas marginales correspondientes; también dos líneas verticales formando columnas para consignar entre ellas el número o letra del asiento respectivo, y un espacio ancho, rayado horizontalmente, para extender las inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones.

En la portada de cada tomo se consignará la información necesaria para su identificación y en la primera hoja útil se insertará la certificación y nota anteriormente prevenida.

El Secretario de Justicia podrá aprobar y cambiar el diseño del folio registral, del libro de inscripción o del medio que se haya adoptado para guardar la información, bien por iniciativa propia o por recomendación del Director Administrativo, en forma experimental o permanente, y para ser utilizado en una, varias o todas las secciones del Registro.

#### **Artículo 31.1 — Diario de Operaciones; Disposiciones aplicables**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Todo lo reglamentado en los artículos 30.1 a 30.8 para el Tomo de Inscripción se aplicará en lo pertinente al Diario de Operaciones.

#### **Artículo 31.2 — Asiento en general; nota de operación; turnos de limitación, número documentos a presentarse; asiento de presentación limitado.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

De cada título no se hará más que un asiento de presentación aunque esté formado aquél por varios documentos y en su virtud deben hacerse diferentes inscripciones.

Los turnos de los presentantes se harán de acuerdo al orden de llegada y de haber turnos posteriores, no se podrán presentar más de diez documentos en un solo turno, excepto en aquellas secciones que así lo disponga el Secretario de Justicia.

De haberse limitado el asiento de presentación, solicitándose solo la inscripción de algunos actos contenidos en el título, podrá luego presentarse dicho título para la inscripción de otros actos que también consten en el mismo.

#### **Artículo 31.3 — Contenido asientos de presentación, nota de operación**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Cada página del Diario de Operaciones tendrá dos asientos, los cuales serán numerados correlativamente. Al lado de cada asiento habrá un espacio para poner la nota indicativa de la operación efectuada.

Dicha nota expresará la acción tomada y la cita registral respectiva, y será fechada y firmada por el Registrador o por el funcionario registral en quién éste delegue, expresándose en todo caso el nombre del Registrador que debió firmar el asiento. Si el espacio destinado no fuera suficiente se continuará al dorso del folio en el sistema de inscripción a mano.

#### **Artículo 31.4 — Recibo por cada asiento; contenido**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Por cada asiento se proveerá un recibo que se entregará al presentante al terminar el acto. Este recibo contendrá los números del diario de operaciones, del asiento y del folio cuando se trate de tomos de inscripción donde se practicó el asiento, así como la cantidad de derechos pagados y el sello de la Sección.

El presentante podrá acompañar con su documento una tarjeta postal previamente franqueada y predirigida la cual se utilizará para darle aviso una vez el documento esté inscrito.

### **Artículo 31.7 — Horario**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La presentación de documentos se efectuará de 8:00 de la mañana hasta las 12:00 y de 1:00 de la tarde hasta las 3:00.

Los Registradores no admitirán documento alguno para su presentación e inscripción fuera de las horas anteriormente indicadas. Sin embargo, podrán ejecutar todas las demás operaciones propias de su cargo durante las horas en que la oficina deba estar cerrada al público.

### **Artículo 31.9 — Contenido general asiento de presentación**

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

El asiento de presentación contendrá los siguientes datos: número de asiento y diario, nombre del presentante, dirección postal y teléfono a quien se ha de notificar, fecha, hora, identificación del documento, derecho que se solicita se inscriba, anote o cancele, número de serie de los comprobantes y sellos presentados para cubrir el derecho de inscripción, relación de documentos complementarios que se acompañan, fecha y firma de la persona designada por el Registrador. Además contendrá, cuando proceda, la petición del notario para que se le envíe cualquier notificación de defecto, en adición a la que se envíe al presentante, conforme al artículo 69 de la Ley. El Registrador podrá añadir, siempre que lo crea conveniente, cualquier otra circunstancia que contribuya a distinguir el título presentando.

### **Artículo 31.10 — Requisitos del asiento de presentación; asiento limitado; contenido**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El asiento de presentación deberá estar firmado por el Registrador o por el funcionario registral por él designado.

Cuando se limite la solicitud de inscripción se indicará con precisión qué actos y títulos deberán ser objeto de inscripción y el presentante firmará el asiento de presentación.

La nota al margen del asiento de presentación refiriéndose a la acción tomada por el Registrador respecto al título presentado, será firmada por éste o por el funcionario registral en quien delegue.

### **Artículo 32.1 — Asiento particular, anotaciones preventivas y notas marginales; formas y lugar de locales**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Registro se llevará abriendo un asiento particular a cada finca en el tomo correspondiente.

Los asientos relativos a cada finca se numerarán correlativamente, y si se tratare de anotaciones preventivas, se señalarán con letras por riguroso orden alfabético.

Las anotaciones preventivas se harán en el mismo lugar en que corresponde hacer la inscripción.

Las notas marginales se harán en el lugar correspondiente del asiento principal del que sean accesorias o donde la Ley disponga en determinados casos; y cuando por haberse hecho otras notas o por cualquier otro motivo no fuere posible practicar dichas notas en el lugar indicado, el Registrador las practicará en el sitio más próximo al expresado lugar.

### **Artículo 32.2 — Inscripciones; forma de hacerlas; modelos y guías**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Para mayor claridad, para evitar la introducción de datos innecesarios y para economizar espacio y tiempo, las inscripciones podrán hacerse numerando las distintas circunstancias requeridas en el artículo 87 de la Ley. Los espacios en blanco, cuando se trate de tomos de inscripción, se inutilizarán trazando una raya. El Director Administrativo suplirá una serie de modelos o guías para efectuar las distintas operaciones registrales, de modo que se promueva una práctica uniforme en todas las secciones, sin menoscabo de la autonomía en la calificación del Registrador.

### **Artículo 33.1 — Minuta anexa a documentos; Forma y tamaño.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La minuta de presentación contendrá la siguiente información:

- (A) Nombre del presentante y su firma cuando proceda.
- (B) Dirección postal y teléfono de la persona a quien se ha de notificar.
- (C) Identificación del documento.
  - (1) En el caso de instrumentos notariales se incluirá el número de escritura, la fecha, el nombre del notario y los comparecientes.
  - (2) En el caso de documentos judiciales se incluirá la clase de documento, la fecha de expedición, el Tribunal, la sala y el número del caso.
  - (3) En el caso de documentos administrativos se incluirá la clase de documento, la fecha y el nombre del funcionario que lo expide.
  - (4) En el caso de otra clase de documento, que no sean los arriba mencionados, se incluirá la naturaleza del documento, la fecha, la persona que lo firma y el número de affidavit si lo hubiere.
  - (5) Cualquier otra información que sea necesaria en la adopción de un sistema de modernización del Registro.

### **Artículo 33.2 — Vigencia del sistema de minuta; notificación a usuarios**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Secretario de Justicia queda facultado para decidir cuándo y en qué secciones se acompañará la minuta de presentación a los documentos que se han de presentar en el Registro de la Propiedad y determinará el contenido de la misma. Cuando se determine poner en efecto este sistema mediante un plan de modernización del Registro, el Secretario lo notificará por medio de la publicación de un reglamento, según las disposiciones de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

### **Artículo 33.3 — Diseño y distribución**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La minuta de presentación será diseñada por el Director Administrativo y se distribuirá gratuitamente durante los primeros 6 meses de haberse establecido el sistema. Dicha minuta podrá ser fotocopiada o reproducida por los usuarios siguiendo el mismo formato.

### **Artículo 34.1 — Índices de Fincas y de Personas— Forma de llenarlos.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores llevarán, en tomos o por cualquier otro medio que de manera uniforme establezca el Secretario de Justicia, dos índices, en los cuales se harán constar las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y anotaciones marginales de derecho. Uno se denominará "ÍNDICE DE FINCAS" y otro "ÍNDICE DE PERSONAS".

Los Índices de Fincas se llevarán por demarcaciones territoriales y se dividirán en dos partes, una de fincas rústicas y otra de fincas urbanas; los Índices de Personas se llevarán por demarcaciones. El procedimiento de indización se ajustará al medio que se utilice, y mientras se mantenga el que actualmente existe, las hojas de los libros o cuadernos serán foliadas y selladas con el sello de la oficina del Registro. Se destinará a cada letra el número de folios que se considere oportuno. No será necesario que dentro de cada letra se observe un riguroso orden alfabético.

### **Artículo 34.4 — Índice de Personas; encasillado y contenido**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Índice de Personas tendrá sus casillas destinadas convenientemente a los extremos siguientes:

- Primero: El nombre de la persona, natural o jurídica, a cuyo favor resulte inscrito o anotado el dominio o derecho real de una finca.
- Segundo: Indicación suficientemente expresiva de la finca o fincas a que se refiera el asiento.
- Tercero: Las operaciones hechas en la demarcación respecto a la persona de que se trata, consignándose el tomo, folio y número de orden correspondiente.



Cuarto: Cualquier otra indicación que fuere aconsejable para la efectiva identificación de los titulares de fincas y derechos inscritos, así como de las operaciones verificadas en relación con los mismos.

#### **Artículo 34.5 — Alteraciones; forma de hacerlas constar**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores deberán hacer constar en los índices cuantas alteraciones afecten sustancialmente los datos contenidos en los mismos, bien procedan de los títulos que inscriban, de los asientos del Registro o de otros datos fehacientes. A este efecto les estará permitido hacer los interlineados y anotaciones que fueren necesarios.

A fin de apreciar la naturaleza sustancial de cualquiera alteración, los Registradores se orientarán por las circunstancias y requisitos esenciales que deban contener los asientos del Registro, así como cualesquiera otros que sean convenientes para una buena identificación.

#### **Artículo 35.1 (Texto Nuevo) — Toma de razón declaración judicial incapacidad. Conservación Libro de Incapacitados**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores no tomarán razón de ninguna declaración judicial de incapacidad si no contase previamente del Registro de la Propiedad, finca o derecho inscrito o anotado a favor del incapacitado.

El Director Administrativo proveerá para la conservación o traslado de los actuales ejemplares del Libro de Incapacitados que obren en las oficinas del Registro.

#### **Artículo 36.1 — Libro Estado de Sellos; contenido y formato**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores consignarán todos los derechos cobrados por cualesquiera conceptos en un "Informe de Derechos Cobrados", el cual se ajustará a los modelos oficiales facilitados por el Departamento de Justicia.

#### **Artículo 36.5 — Inutilización documentos; excepciones**

Se enmienda el Artículo para que disponga lo siguiente:

Podrán ser destruidos todos aquellos documentos referentes a un asiento que por disposición de la Ley o de este Reglamento deban ser archivados en el Registro de la Propiedad, luego de transcurrido un año de su cancelación o caducidad, previa autorización del Secretario de Justicia, a menos que por Ley se establezca otro término. Quedan expresamente excluidos de la disposición anterior los planos de fincas y demás documentos que tengan valor catastral o de identificación de los inmuebles inscritos, los que deberán ser, en todo caso, archivados permanentemente en legajos especiales. También se mantendrán en el archivo los documentos

cuya conservación estime conveniente el Secretario de Justicia.

Los legajos de notificaciones, Denegatorias y Escritos de Recalificación también podrán ser destruidos transcurridos un año a partir de su archivo.

Los legajos de documentos que obren en el Registro de la Propiedad y que de acuerdo con la Ley no deban conservarse en el Registro podrán ser destruidos, previa autorización del Secretario de Justicia.

La destrucción de documentos en el Registro de la Propiedad deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 4 de la Ley Núm. 5 del 8 de diciembre de 1955, según enmendada, conocida como la Ley de Administración de Documentos Públicos de Puerto Rico.

### **Artículo 38.1 — Servidumbres en equidad y restricciones a la propiedad; naturaleza**

Se enmienda el Artículo para que disponga lo siguiente:

Se inscribirán las servidumbres en equidad o restricciones o limitaciones al uso de la propiedad o derecho impuesta por sus dueños, siempre que sean válidas con arreglo a la Ley, sin importar que no hayan sido ordenadas por alguna agencia u organismo público. Tales servidumbres serán consideradas para todo efecto legal como cargas reales mientras no se cancelen los asientos donde consten.

### **Artículo 39.1 — Derecho de Superficie; registros de título**

Se enmienda el artículo para que disponga como sigue:

El derecho de superficie podrá constituirse, mediante la inscripción del título donde se conceda, sobre el vuelo o bajo el suelo de cualquier finca inmatriculada, sea ésta parcela de terreno o edificación.

El derecho sobre la edificación en suelo ajeno podrá ser perpetuo o a término. Si nada se dice en el contrato se entenderá concedido a perpetuidad.

Será inscribible el título en que se conceda expresamente el derecho de superficie, con arreglo a las normas siguientes:

- (1) Deberá constar en escritura pública, además del consentimiento del propietario del terreno, el de cualquier arrendatario, usufructuario, u ostentador del dominio útil sobre la finca, según aparezca del Registro.
- (2) Si el objeto fuese una edificación terminada o comenzada, deberá previamente hacerse la declaración de obra nueva con arreglo a lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento. En este caso se inscribirá el derecho de superficie a favor del superficiario en la finca principal y la obra nueva como finca independiente y a favor del cesionario, según se dispone en el artículo 82 de la Ley.
- (3) El derecho a construir se anotará preventivamente a favor del superficiario por asiento

que caducará, si no se ha hecho la declaración de obra nueva, al finalizar el término fijado por las partes, el cual no podrá exceder de 5 años.

(4) En el caso anterior, una vez terminada la obra y presentada la declaración de obra nueva mediante acta notarial de edificación con el acuerdo del propietario del terreno y del superficiario, se actuará con arreglo a lo dispuesto en el número 2 de este artículo, y la anotación preventiva se convertirá en inscripción.

(5) En el caso de la concesión del derecho sobre una edificación ya terminada, o al momento de declararse la obra nueva, los contratantes expresarán todos los acuerdos respecto al uso y disfrute de la obra por el superficiario, incluyendo el acceso a la vía pública.

(6) En todo caso en que se conceda el derecho de superficie sobre terreno se precisará en el título el área y lugar donde se efectuará la obra nueva.

### **Artículo 39.5 (Texto nuevo) — Derecho de superficie del dueño que transmite y se reserva el derecho de construcción**

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

Cuando el dueño transmita todo o parte de la finca y se reserve bien el derecho a construir o a una edificación ya existente, se registrará su derecho y serán de aplicación las normas relativas al derecho de superficie.

### **Artículo 45.1 — Servidumbres sobre fincas inmatriculadas; predios dominantes y sirvientes del mismo dueño.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Son inscribibles los títulos donde se establezcan servidumbres sobre fincas inmatriculadas, sean aquellas personales o prediales.

En caso de que los predios dominantes y sirvientes pertenezcan al mismo titular, se inscribirá la servidumbre si ha sido exigida por la autoridad pública concernida.

### **Artículo 49.1 — Contratos de opción y de tanteo; requisitos para ser inscribible.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los contratos de opción, retracto y tanteo se inscribirán de encontrarse pactados dentro de otro contrato inscribible, siempre que éste último se inscriba. No se inscribirá la transferencia de la opción o del tanteo con independencia del contrato principal o de éste separado de aquellos. Podrán inscribirse estos pactos cuando el contrato principal no sea inscribible, por no incluido en el artículo 38 de la Ley. En todo caso, los contratos de opción, retracto y tanteo deberán cumplir con los requisitos impuestos por la Ley para su inscripción.

### **Artículo 49.2 — Transmisión del derecho de opción de compra y de tanteo inscritos; requisitos para ser inscribible.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los títulos en que se transmita el derecho de opción de compra o tanteo inscrito, bien por convenio o por causa de muerte, serán inscribibles siempre que no estuviere expresamente prohibida su transmisión.

#### **Artículo 50.1 — Derecho Hereditario; forma de inscripción**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El derecho hereditario se inscribirá en todas las fincas señaladas por los herederos interesados como parte del caudal relicto por el causante, pero no como si se hubiese creado un estado de condominio encada una de las fincas o derechos inscritos a favor del causante, en caso de ser más de un heredero. De igual forma se expresarán las inscripciones de la sentencia de divorcio registrable en virtud del artículo 1330 del Código Civil.

Podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista persona autorizada según el título sucesorio para adjudicar la herencia o de haberla cuando coincida la figura del heredero con la de ésta, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero, con arreglo al testamento presentado.

Se inscribirá siempre la cuota usufructuaria viudal a favor del cónyuge supérstite que aparezca del título presentado.

No se inscribirá el derecho hereditario, ya sea un heredero o más de uno, sobre bienes específicamente legados a menos que, bien por acuerdo con el legatario favorecido o por sentencia judicial, se declare inoficioso el legado o renuncie a él el legatario.

#### **Artículo 50.2 — Determinación judicial, testamento e instancias necesarias para inscribir el derecho hereditario**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Será necesaria para la registración del derecho hereditario la presentación de la determinación judicial donde se declare la fecha del fallecimiento, estado civil del causante a la fecha y la existencia de los herederos, o el testamento debidamente certificado por el Registro de Poderes y Testamentos, acompañado del certificado de defunción del testador. En todo caso los interesados, sus mandatarios o sus representantes acompañarán con los títulos a inscribirse una instancia en la cual se describirán las fincas o derechos pertenecientes al causante y se informará el número de finca con que aparezcan inscritos, así como el folio y el tomo. La instancia deberá estar suscrita ante el notario en todos los casos excepto cuando el abogado la suscriba. De la determinación judicial o de la instancia presentada surgirán las circunstancias personales de los herederos.

Tanto en la herencia testada como en la intestada deberá presentarse junto con la instancia la certificación del Departamento de Hacienda sobre el relevo de gravamen de contribución sobre

herencia o la autorización para realizar la transacción.

**Artículo 51.1 — Resoluciones judiciales declaratorias de incapacidad inscribibles; efecto.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las resoluciones judiciales que sean inscribibles conforme a lo dispuesto en el número siete del artículo 38 de la Ley, no solo serán las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante, como en los casos de prodigalidad y embriaguez habitual.

Durante la vigencia de la inscripción de una sentencia de las antes referidas no se inscribirán actos del incapaz, sin importar la fecha del documento presentado, a menos que su inscripción sea dispuesta por providencia judicial.

**Artículo 51.2 — Incapacidad, reglas aplicables y circunstancias que contendría la inscripción de la resolución judicial que la declare.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

A los efectos del número siete del artículo 38 de la Ley, la inscripción de las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad se ajustará a las reglas generales que sean aplicables y además, contendrá las circunstancias siguientes:

Primera: Nombre y vecindad del incapacitado.

Segunda: Declaración de la incapacidad, especie y extensión de la misma y designación de la persona a quien se haya autorizado para administrar, si la resolución lo determinare.

Tercera: Parte dispositiva de la resolución judicial, Tribunal que la hubiere dictado, su fecha y la calidad de firmeza adquirida.

**Artículo 55.1 — Instrumentos notariales; necesidad de que no adolezcan de faltas que los hagan nulos o anulables.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Los instrumentos notariales que adolezcan de algunas de las faltas que según la legislación notarial vigente los hagan nulos o anulables no se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 56.1 — Documentos judiciales; requisitos; sentencias declarativas y no declarativas; efecto.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Todos los documentos judiciales deberán estar certificados por la Secretaría del Tribunal

correspondiente para que puedan motivar un asiento registral, excepto los mandamientos judiciales expedidos por el secretario o el aguacil.

Las sentencias declarativas que afecten bienes o derechos registrados serán títulos inscribirles de por sí. Las sentencias que no sean declarativas servirán de base a los títulos en los que se dé cumplimiento a 10 en ellas dispuesto.

Las sentencias no declarativas que comprenden actos de división o adjudicación de bienes gananciales y actos definitivos de división o partición de herencia, son inscribibles siempre que no conlleven la transformación material de la finca, como actos de segregación o agrupación, en cuyo caso será necesaria la presentación de la escritura pública correspondiente.

#### **Artículo 57.1 — Documentos administrativos; concepto y requisitos**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Se consideran documentos administrativos auténticos para los efectos de la Ley, los que estén expedidos por el Estado o por autoridad o funcionario competente.

Los documentos administrativos deberán estar certificados y expedidos en la forma y con las solemnidades que prescriban las leyes sobre la materia y harán constar las circunstancias que para los asientos del Registro requieran la Ley y este Reglamento.

#### **Artículo 58.2 — Documentos privados; presentación**

Se enmienda este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Los documentos privados que se unan como complementarios a un título principal podrán ser considerados por el Registrador cuando la firma esté autenticada ante notario.

#### **Artículo 59.1 — Sentencias extranjeras; requisitos para su inscripción; exclusiones del procedimiento**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Las sentencias a que se refiere el artículo 45 de la ley se inscribirán siempre que estén contenidas en una resolución ejecutoria del Tribunal Superior recaída en un procedimiento ordinario del cual se dará conocimiento al Ministerio Fiscal, quien podrá comparecer de estimarlo conveniente en protección del interés público.

Están excluidas de este procedimiento:

1. Las sentencias y resoluciones promulgadas por los tribunales del sistema federal de los Estados Unidos.
2. Las sentencias de divorcio en los casos en que los cónyuges transfieran los bienes gananciales a un tercero, siempre y cuando la sentencia no contenga disposición en contrario.



### **Artículo 61.1 — Documentos en idiomas extranjeros; traducción.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

El Registrador podrá notificar como defectuoso un documento redactado en un idioma que no fuere el español o el inglés si estuviere en desacuerdo con la traducción presentada.

## **Título VI — Forma y efecto de la inscripción**

### **A- Procedimiento Registral**

#### **Artículo 64.1 — Documentos defectuosos; presentación o notificación de faltas**

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

Si al momento de presentarse el documento, se observare que el mismo carece de algún requisito legal que impediría su inscripción, y se advirtiere de ello al presentante, se le hará saber también de su derecho de presentar el documento, con arreglo al artículo 50 de la Ley.

#### **Artículo 64.3 — Documentos defectuosos para inscripción en otros Registros; procedimiento:**

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Los documentos defectuosos llevados a la oficina del Registro de la Propiedad para ser inscritos en otros registros distintos al registro de la propiedad inmueble se registrarán en lo posible por el procedimiento dispuesto en el Título VI de la Ley y este Reglamento.

#### **Artículo 65.1 — Retirada de documentos pendientes de inscripción y entrega de documentos inscritos, personas autorizadas.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando comparezca el presentante a retirar un documento pendiente de la inscripción, deberá acreditar tal carácter mediante la debida identificación, de ser necesaria, si no tiene el recibo de presentación. Cuando el que comparezca a retirar sea un representante del presentante, el Registrador podrá exigir que acredite su carácter mediante escrito donde conste la autorización del presentante suscrito ante notario. En los casos anteriores se estará a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 51 de la Ley.

#### **Artículo 66.1 — Inscripción de documentos, Términos.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores velarán por el fiel cumplimiento de los términos comprendidos en los artículos 52 y 71 de la Ley y verificarán en la notificación, inscripción o denegatoria de los documentos dentro de los mismos.

#### **Artículo 66.2 — Demoras en la notificación o inscripción; Informe— Director**

## **Administrativo.**

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

Como justificación para la demora en la notificación, inscripción o denegatoria de los documentos presentados dentro de los términos fijados en los artículo 52 y 71 de la Ley, el Director Administrativo considerará, entre otras, las siguientes circunstancias:

- (a) Escasez de personal.
- (b) Escases de libros y otros materiales necesarios para la inscripción.
- (c) Ausencia prolongada del Registrador, debidamente autorizada.
- (d) Reorganización de la sección.
- (e) Aumento inusitado de la presentación.
- (f) Complejidad o volumen extremo del documento concernido.
- (g) Actos de la naturaleza.
- (h) Cualquier otra causa extrema que fuere debidamente justificada ante el Director Administrativo. El Registrador a cargo de la sección será responsable de informar inmediatamente y por escrito al Director Administrativo de la existencia de una de las causas antes enumeradas en cuanto las advierta.

### **Artículo 66.3 — Quejas por demora ante el Registrador o el Director Administrativo; procedimientos subsiguientes.**

Se enmienda este artículo para que disponga como sigue:

Si transcurrieron los términos a que se refieren los artículos 52 y 71 de la Ley sin que se verifique la actuación del Registrador, podrá el interesado acudir en queja ante el Registrador concernido, y en caso necesario, ante el Director Administrativo. El Director Administrativo hará una investigación de la situación planteada por el querellante, y de no existir causa justificada para la demora, ordenará al Registrador que tome la acción que corresponda. De no justificar el Registrador la razón para no tomar tal acción, procederá el Director Administrativo a informar de ello al Secretario de Justicia para que imponga las medidas correctivas que correspondan, mediante el procedimiento de jurisdicción disciplinaria establecido en la Ley.

### **Artículo 66.5 — Nota de caducidad del asiento de presentación procedimiento, inscripción por cambio de calificación motu proprio del Registrador.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La nota de caducidad del asiento de presentación se extenderá al margen de dicho asiento y al pie del documento, expresando el hecho de la caducidad, fecha, firma del Registrador, y cantidad de derechos cobrados a tenor con el artículo 69 de la Ley Hipotecaria. En los casos en que la caducidad pueda producir la cancelación de comprobantes por cantidades mayores que las que la ley permite, el Registrador o la persona que este designe, enviarán una carta al presentante concediéndole veinte días a partir de la fecha del aviso, para que produzca un comprobante por la cuantía que corresponda a los derechos que se deban cancelar de modo que le puedan devolver los comprobante de mayor cuantía que presentó originalmente. Se le apercibirá que una vez transcurrido este período sin actuación alguna de su parte, se cancelarán todos los comprobantes originalmente presentados.

Transcurrido dicho término se procederá a preparar una carta de devolución, para la firma del Registrador, conteniendo los detalles que establezca el Director Administrativo. La carta de devolución se entregará a la persona que retire el documento según lo dispone el artículo 51 de la Ley y sus concordantes en este reglamento.

Si antes de caducar el asiento de presentación el Registrador se convenciere de que es equivocada su calificación, háyase o no solicitado, dejará sin efecto la notificación mediante nota al Diario y procederá a la inscripción del documento.

#### **Artículo 67.3 — Denegación de la solicitud de reserva de prioridad por falta de requisitos.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

No se admitirá en el Registro ninguna solicitud de reserva de prioridad que carezca de alguno de los requisitos fijados en el artículo 54 de la Ley. En el caso del inciso quinto del artículo citado, en cuanto a las condiciones, se hará una referencia general de ellas sin necesidad de expresarlas todas ni en los mismos términos que aparezcan en la escritura.

Presentada indebidamente la solicitud de reserva de prioridad, el Registrador denegará la presentación hecha y notificará inmediatamente al notario solicitante de dicha acción. En este caso el interesado tendrá el recurso concedido en el artículo 54 de la Ley.

#### **Artículo 67.10 — Notificación previa de faltas no permitidas. Denegatoria; recurso gubernativo.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

No se aplicará a la solicitud de reserva de prioridad el procedimiento establecido en este Reglamento sobre notificación previa de las faltas encontradas, sino que se denegará de plano el documento que las contenga, teniendo el interesado como único remedio la radicación de un recurso gubernativo, sin necesidad de mediar escrito de recalificación.

#### **Artículo 67.11 (Artículo nuevo)— Reserva de prioridad de inscripción, término.**

Se enmienda el artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

En caso de resultar defectuosa la reserva de prioridad solicitada, el Registrador deberá denegar

su inscripción no más tarde del segundo día en que se presente y notificar de inmediato al presentante y al notario solicitante.

**Artículo 67.14 (Texto Nuevo)— Toma de razón de escrito de solicitud de reserva de prioridad que carece de requisito legal.**

Se enmienda este Artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

A tenor con el artículo 50 de la Ley, no se rechazará la presentación de un escrito de solicitud de reserva de prioridad porque se entienda que no cumple con los requisitos que impone el artículo 54 de la Ley, sin perjuicio de que, una vez efectuada la presentación, actúe el Registrador conforme al artículo 67.3 de este Reglamento.

**Artículo 67.17 — Consentimiento de la denegatoria por no interponer recurso.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Al transcurrir 20 días a partir de la denegatoria de la solicitud de reserva sin que se haya interpuesto el recurso gubernativo, se entenderá consentida la denegatoria y caducará el asiento de presentación de dicha solicitud, a todos los efectos legales.

**Artículo 70.1 — Inscripción previa requerida; otorgante; herederos.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

En caso de que el derecho no conste inscrito a favor del otorgante o del perjudicado por el título presentado por estar inscrito a favor de persona distinta o no estar la finca inmatriculada, el Registrador denegará el asiento solicitado.

No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como representantes y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes. Tampoco será necesaria la previa inscripción a nombre de los herederos cuando se trate de la inscripción de sentencia firme o compraventa en ejecución de sentencias por razón de demanda contra el causante o contra los herederos por motivo de deudas de aquél o de derechos inscritos sobre la finca, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante. No será necesario en estos casos acompañar la certificación del Departamento de Hacienda sobre relevo de gravamen de contribución sobre herencia.

Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudique a los herederos de éste los bienes que a él le correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas y siempre que se acrediten el fallecimiento y la identidad de la sucesión del heredero fallecido.

**Artículo 70.2 — Nueva anotación del derecho del otorgante; prohibición de inscripción.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

No se podrán inscribir títulos si el derecho de la persona que otorgue se encuentra meramente anotado en el Registro, salvo en caso de transferencia o gravamen de crédito refaccionario.

**Artículo 71.1 — Herencia—Solicitud de inscripción de bienes inmuebles o derechos reales a favor de herederos; requisitos.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La inscripción de bienes inmuebles o derechos reales a favor de herederos se solicitará mediante la presentación del título donde conste el derecho hereditario acompañado de una instancia dirigida al Registrador con arreglo a lo dispuesto en el artículo 50.2 de este Reglamento.

Se acompañarán los documentos que fueren necesarios para verificar la inscripción.

**Artículo 71.5 — Inmuebles o derechos reales objeto de legado; requisitos para su inscripción por herederos. (Se renumera para que sea el 71.4)**

Se enmienda este Artículo para que disponga lo siguiente:

Si algunos de los legatarios no fuere persona cierta, el Tribunal podrá ordenar, previa notificación del Secretario de Justicia, la inscripción a favor de los herederos, a solicitud de los herederos o de parte interesada, eximiéndose del requisito de presentar la renuncia del legatario a solicitar su anotación.

**Artículo 71.6 (renumerado para que sea artículo 71.5) — Existencia de legatario que no es persona cierta; procedimiento a seguir:**

Se enmienda y renumera como artículo 71.5 para que disponga lo siguiente:

Si los herederos quisieran inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales que han sido objeto de legado a favor de persona con derecho a solicitar anotación preventiva, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 50.1 de este Reglamento.

**Artículo 72.2 — Escritura de ratificación por herederos de contrato efectuado por causante; contenido; procedimientos.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La escritura en que los herederos ratifiquen contratos efectuados por su causante deberá contener protocolizado el documento privado otorgado y firmado por el causante ante el notario y deberá acompañar a la misma los documentos acreditativos del carácter de herederos de los comparecientes.

En caso de que el contrato celebrado por el causante haya sido por escrito no notarizado o verbal, será necesaria una resolución judicial que declare la existencia del contrato en un procedimiento donde actúen como solicitantes los herederos, siempre que se haya notificado por el Secretario del Tribunal al Secretario de Hacienda.

No será necesario en estos casos acompañar la certificación del Departamento de Hacienda sobre

el relevo de gravamen de contribución sobre herencia.

**Artículo 77.1 — Litigios entre interesados; Registrador no parte.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente.

El Registrador no será parte en los litigios que los interesados promovieren ante los Tribunales con arreglo al artículo 65 de la Ley para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los documentos a que se refiera la calificación del Registrador.

**Artículo 80.1 — Faltas reglamentarias; cuales son y efectos.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las faltas de que adolezcan los títulos presentados no contenidas en el artículo 68 de la Ley o en este Reglamento no impedirán la inscripción. Se considerará como falta, con arreglo al número tres de dicho artículo 68 de la Ley, la carencia en los documentos presentados de cualquiera de las circunstancias que según la Ley o este Reglamento deba contener el asiento, o la expresión de éstas sin la claridad suficiente.

**Artículo 81.2 — Notificación de faltas; primera y subsiguientes notificaciones; contenido.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El Registrador deberá en lo posible señalar en la primera notificación todas las faltas que encuentre en los documentos presentados y las razones legales en que se apoye. No obstante, de ser necesario, podrá hacerse más de una notificación. En ese caso, deberá hacerse referencia a la primera notificación con expresión de las nuevas faltas encontradas en adición a las ya señaladas.

La notificación contendrá una certificación del Registrador expresando la fecha en que según el Diario fue efectuada.

En caso de haber documentos que dependan para su inscripción únicamente del documento notificado, se hará constar ésta circunstancia en la misma notificación y se enviará copia de ésta a sus presentantes, de ser estas apersonas distintas a la que presentó el documento primeramente observado. En estos casos tales documentos serán considerados como notificados de falta a todo efecto legal, debiéndose hacer constar las notas correspondientes que procedan en los libros y en los documentos. Si dichos documentos posteriores contuvieren faltas, serán notificados conforme al artículo 69 de la Ley.

**Artículo 81.3 — Notificación al presentante y al notario autorizante; procedimiento en señalamiento de faltas a documentos judiciales.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Será obligación del Registrador notificar al presentante del documento y notificara al notario autorizante o a persona interesada únicamente en el caso en que el presentante lo haya solicitado expresamente en el asiento de presentación, o al notario, si éste lo ha solicitado por escrito,



consignando su dirección postal en el documento, o en la carátula o en cualquier documento anejo.

### **Artículo 81.13 — Inscripción de partes de un documento; exclusiones.**

Se enmienda este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Cuando el documento presentado comprenda alguna estipulación o pacto que no deba tener acceso al Registro o que legalmente deba tenerse por no puesta, el Registrador deberá notificar su calificación al interesado, quien de no estar conforme, deberá solicitar la calificación dentro de 20 días a partir de la notificación. Transcurrido dicho término se entenderá consentida la calificación y podrá inscribirse el título y denegarse la inscripción de tal estipulación o pacto, consignándose brevemente su exclusión en el asiento que se practique y en las notas que se extiendan al pie del documento y al margen del asiento de presentación.

### **Artículo 82.1 — Recalificación—Término de presentación del escrito.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La recalificación deberá ser instada ante el Registrador por alguna de las partes interesadas de acuerdo con los documentos presentados o su representante legal, dentro del término improrrogable de 20 días desde la fecha de notificación.

No podrán incluirse en un solo escrito las solicitudes de recalificación de documentos presentados en más de un asiento.

De modo que surja claramente la intención del interesado, el escrito deberá titularse "Escrito de Recalificación" y se radicará en original y copia. Las copias pasarán a formar parte de un legajo de escritos de recalificación que se llevará en cada sección del Registro y serán identificadas con el mismo número de asiento y Diario del documento al cual correspondan.

Tanto el legajo de notificaciones como el legajo de escritos de recalificación se mantendrán accesibles al público.

### **Artículo 82.2 — Presentación del escrito; forma de hacerse.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La presentación del escrito podrá hacerse por correo certificado o personalmente, en cuyo caso deberá entregarse al empleado del Registro que esté a cargo del Diario de Presentación, quien deberá expedir constancia de la radicación.

### **Artículo 82.3 — Identificación contenido y requisito del escrito de recalificación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El escrito deberá estar identificado con el número de asiento y Diario correspondiente al documento cuya recalificación se solicita, y deberá contener en forma clara y concisa todas las objeciones que se opongan a la calificación y los fundamentos legales en que se apoyan tales

objeciones, con expresión de la actuación que se interese, a tenor con el artículo 70 de la Ley.

**Artículo 82.5 — Nota sobre interrupción del término de caducidad, contenido.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La nota sobre interrupción del término de caducidad expresará el hecho de la interrupción, razón para la misma, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 82.6 — No radicación de escrito y presentación de documentos enmendatorios; efectos**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Transcurridos 20 días desde la notificación sin que se haya radicado el escrito, quedará consentida la calificación.

Si durante el término de 60 días que dura la vigencia del asiento de presentación el interesado sometiere documento para corregir todas las faltas señaladas quedará interrumpido el término de caducidad.

**Artículo 82.7 — Faltas no corregidas a juicio del Registrador; notificación de su determinación; efectos**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el caso dispuesto en el artículo anterior, del Registrador determinar que las faltas no han sido corregidas, deberá notificar su determinación de acuerdo con la Ley y este Reglamento.

En tal caso, el término de caducidad del asiento de presentación comenzará a contar nuevamente desde esta última notificación. No obstante, en caso de presentar el Escrito de Recalificación sólo podrá solicitar que el Registrador reconsidere su determinación en cuanto a si los defectos consentidos quedaron subsanados.

El interesado tendrá a su alcance los remedios que proveen la Ley y este Reglamento para los demás casos en que se señalen defectos a los títulos presentados.

**Artículo 82.10 (artículo nuevo) — Alegación de naturaleza inconstitucional de precepto legal señalado por el Registrador; procedimiento.**

Se enmienda este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Si el interesado en la inscripción adujere en el escrito de recalificación que algún precepto legal señalado por el Registrador es de naturaleza inconstitucional, el Registrador notificará de inmediato al Secretario de Justicia, enviándole copia de la notificación y el Escrito de Recalificación.

El Registrador notificará tanto al presentante como al Secretario de Justicia sobre su decisión de inscribir o denegar la inscripción del título. Tanto el presentante como el Registrador podrán

recurrir al Tribunal Supremo dentro de los términos fijados en la Ley.

**Artículo 83.1 — Término para inscribir o denegar el documento; Retiro de documento; procedimiento.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Al recibir el Escrito de Recalificación, el Registrador tendrá un término de 30 días para denegar o recalificar el documento. En caso de que transcurriera dicho término sin que el Registrador haya tomado la acción prescrita, se estará a lo dispuesto en los Artículos 52 de la Ley y 66.3 de este Reglamento.

No se podrá retirar el Escrito de Recalificación antes de la denegatoria, sin retirar a su vez el documento notificado o corregir los defectos señalados por el Registrador.

Luego de denegada la inscripción del título, podrá el interesado, si así lo prefiere, recoger el documento conjuntamente con el escrito antes o después de caducar la anotación preventiva, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley, en cuyo caso se entenderá que ha consentido la denegatoria en todos los efectos legales que este acto conlleva.

**Artículo 84.1 — Corrección de faltas después de caducado el asiento de presentación; efectos.**

Cuando se corrigieren las faltas señaladas después de haber caducado el asiento de presentación, si se volviere a presentar el documento, se pagarán los derechos como si nunca se hubiese presentado antes, y este nuevo asiento surtirá efectos desde su fecha.

**Artículo 86.2 (Artículo Nuevo)— Presentación de título ya inscrito; procedimiento; efectos**

Se adopta este nuevo artículo para que disponga lo siguiente:

De presentarse un título ya inscrito anteriormente sobre la misma finca, se notificará de este hecho al presentante y se actuará como en el caso de los documentos defectuosos.

**Artículo 89.5 — Anotación preventiva; término**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Al interponerse el recurso gubernativo establecido por la Ley, la anotación preventiva continuará produciendo todos sus efectos hasta el término del plazo, desde el momento de su interrupción con arreglo al Artículo 52 de la Ley, de manera que nunca exceda aquel los 60 días fijados en dicho artículo.

**Artículo 89.6 — Nota al margen de la anotación preventiva, contenido.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Al recibir la notificación sobre la interposición del recurso gubernativo, el Registrador extenderá nota al margen de la anotación preventiva de denegatoria, expresando el número del recurso, el

hecho de la interposición del mismo y el nombre del recurrente y hará constar que por tal motivo los efectos legales de esa anotación preventiva subsistirán con arreglo al artículo 89.5 de este Reglamento, así como la fecha y la firma del Registrador.

**Artículo 90.1 — Confirmación de la actuación del Registrador; Nota al Margen de la anotación Preventiva; contenido; computación del término.**

El Artículo se enmienda y se renumera como 90.2 para que disponga lo siguiente:

De ser confirmada la actuación del Registrador, éste extenderá nota al margen de la anotación preventiva de la denegatoria al

recibir el mandato, y expresará en dicha nota la fecha en que fue notificada la última resolución del Tribunal Supremo en el caso, el número del recurso y el hecho de que el Tribunal desestimó el recurso instado. A partir de la fecha de la nota al margen continuará el resto del plazo de la anotación preventiva conforme a lo dispuesto en el artículo 89.5 de este Reglamento.

**Artículo 90.3 — Revocación de la decisión del Registrador; inscripción de conversión; cancelaciones;**

El artículo se enmienda y se renumera como 90.2 para que disponga lo siguiente:

La inscripción haciendo la conversión deberá identificar la anotación preventiva que es objeto de conversión, y expresará que se convierta en inscripción definitiva por ordenarlo así el Tribunal Supremo, identificando el número del recurso, fecha de la resolución y de la certificación expedida por el Secretario del Tribunal, la razón de la conversión, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 90.4 (renumerado 90.3) — Inscripción de conversión; contenido**

Se renumera este artículo como 90.3 para que disponga lo siguiente:

La inscripción haciendo la conversión deberá identificar la anotación preventiva que es objeto de conversión, y expresará que se convierta en inscripción definitiva por ordenarlo así el Tribunal Supremo, identificando el número del recurso, fecha de la resolución y de la certificación expedida por el Secretario del Tribunal, la razón de la conversión, fecha y firma del Registrador.

**Artículo 94.1— Renumeración de fincas, procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Para enumerar las fincas que se inscriban conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley, se señalará con el número uno la primera que se inscriba en el Libro Registro de cada demarcación, y con los números siguientes, por orden riguroso de fechas, las que sucesivamente se vayan inscribiendo. Dicha numeración se hará siempre en guarismos. Cuando una misma demarcación incluya más de un municipio, cada uno de éstos llevará una numeración diferente. Lo mismo se hará cuando en una sola sección del Registro haya juegos de tomos para más de un área demográfica.

Las inscripciones propiamente dichas y las cancelaciones relativas a cada finca se enumerarán también por el orden en que se hicieren. Las anotaciones preventivas y sus cancelaciones se señalarán con letras en lugar de números, guardándose un orden rigurosamente alfabético.

Si se agotaren las letras del alfabeto se volverá a empezar por la primera duplicada, siguiendo en esta forma todas las demás. Las notas marginales no llevarán numeración alguna, ni serán señaladas con letras pero deberán escribirse al margen del asiento que afecten, o en el lugar más próximo, debiéndose en todo caso identificar el mismo y cumplir con los requisitos que la naturaleza de ellas exija.

#### **Artículo 96.1 — Prohibiciones de enajenar; lugar y contenido de los asientos; efectos.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las prohibiciones de enajenar inscribibles, que no sean las indicadas en el número segundo del artículo 84 de la Ley, se harán constar en el asiento donde se inscriba el título que las contenga o por inscripción separada en su caso.

Cuando mediante hipoteca se asegure el cumplimiento de las prohibiciones de disponer a que se refiere el número cuarto del artículo 84 de la Ley, se inscribirán en un solo asiento el acto o contrato que las contenga y la hipoteca que se constituya, y se hará constar que se deniega la inscripción de la prohibición de disponer.

Las prohibiciones de disponer registradas y vigentes, sean éstas convencionales o judiciales, impedirán la inscripción o anotación de actos de titular afectado incluso si fueren de fecha anterior a la prohibición, sin perjuicio de los derechos que correspondan al adquirente anterior.

#### **Artículo 97.1 — Segregaciones o agregaciones; descripción remanente, pago de derechos.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

En todo caso de segregación o agregación de fincas se describirá y se tomará constancia en el Registro del remanente que resulte, excepto en aquellos casos en que haya plano inscrito donde claramente consten la finca principal y las modificaciones físicas realizadas o a efectuarse.

En caso de no haber plano inscrito, los títulos presentados de segregaciones sucesivas siempre deberán describir el remanente que reste y del cual se practicará la segregación. Si hubiere plano inscrito podrá describirse en cada caso la finca matriz original.

La descripción del remanente solo conllevará el pago de los derechos que correspondan a una anotación marginal, sin cuantía.

#### **Artículo 99.2 — Primera inscripción; circunstancias que se expresaron; arrendamiento; contenido; inscripción.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Las circunstancias a que se refiere el Artículo 87 de la Ley, en su apartado "A", se expresarán

con sujeción al orden y a las reglas siguientes:

- 1ra. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, o la característica que la Ley fije para determinadas fincas, y el nombre con que las de su clase sean conocida en el lugar. También se hará constar el número catastral, si lo tuviere.
- 2da. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal o demarcación en que se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de los predios colindantes, la medida superficial y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio, si lo tuviere.
- 3ra. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio, si lo tuvieran, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio, si fuere conocido por alguno propio; los linderos por los cuatro puntos cardinales o por las referencias de izquierda, derecha y fondo, respecto a la entrada principal del edificio; la medida superficial y cualquiera otras circunstancias que sirvan para identificarlas.
- 4ta. La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal.
- 5ta. Si hubiere disconformidad entre los datos descriptivos de la finca según el título presentado y los que aparezcan del Registro, se expresaran las diferencias resultantes, salvo que la diferencia constituya una falta conforme al inciso segundo del artículo 247 de la Ley, por ser la cabida expresada menor o mayor que la consignada en el Registro, en cuyo caso se procederá con arreglo al artículo 69 de la Ley.
- 6ta. En ningún caso se indicarán los derechos personales ni las menciones a que se refiere el artículo 101 de la Ley. Las cargas relacionadas en el título no se harán constar en la inscripción.
- 7ma. Las personas naturales de quienes procedan inmediatamente los bienes o derechos que se inscriban, se determinarán expresando sus nombres y demás circunstancias personales, con especificación, cuando se trate de personas casadas, de los nombres y apellidos de ambos cónyuges. Cuando se trate de menores se expresarán la edad, la profesión y el domicilio.  
  
Cuando las personas antes mencionadas obren mediante mandatario o representante legal, se hará constar los nombres del mismo y las circunstancias.  
  
Las personas jurídicas se designarán por los nombres con que fueren conocidas, expresándose también su domicilio y el nombre y demás circunstancias de la persona que en su representación otorgue el auto o contrato.
- 8va. Del mismo modo se harán constar el nombre y circunstancias de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.



9na. La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que conste del título. En casos de adquisición de derecho por más de una persona, se hará constar la cuota específica que corresponda a cada una de ellas. Los títulos indicarán con precisión los derechos que se creen, transmitan, modifiquen o extingan, sin que sea suficiente una expresión general al efecto.

La omisión de este requisito será considerada como falta.

10ma. El valor de la finca o derecho inscrito se designará en la misma forma que aparezca de los documentos presentados, ya sea en dinero, o bien en especie, de cualquier clase que sea, pero en este último caso se expresará la equivalencia en dinero.

11ma. Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, conforme al título, determine dicho derecho o limite las facultades del adquirente, pero sin expresar, en caso alguno, las cláusulas, estipulaciones y pactos que carezcan de trascendencia real.

Las condiciones suspensivas, resolutorias, rescisorias y revocatorias que aparezcan del título se copiarán literalmente. En los casos de arrendamiento, sin embargo, se tomará constancia en forma abreviada de los pactos y obligaciones asumidas por las partes y en los cuales quedarían subrogados los cesionarios del arrendamiento o los posteriores del bien o derecho arrendado que se relacionen inmediatamente con el disfrute de tales derechos. De igual forma se procederá en el caso de cualquier otro contrato personal inscribible con arreglo a la Ley.

12ma. Se hará constar la clase de título que se inscriba, el nombre y residencia del funcionario que lo autorice y la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición. Cuando se trate de documentos complementarios no notariales, bastará consignar el funcionario que los autorizó y su residencia, y cuando proceda, se indicará que el documento se archiva. En el caso de documentos judiciales se expresará su clase, el funcionario que lo expida, la sala del Tribunal de donde provenga y su jerarquía, así como el número del caso según conste del título.

13ma. Se hará constar el día y la hora de la presentación del título en el Registro, así como el número del asiento y el tomo del Diario correspondiente.

14ma. Al final de todo asiento se hará el cierre con la fecha y la firma del Registrador.

15ta. Junto al asiento practicado se pondrá constancia del importe que en derechos haya devengado éste y del correspondiente número de arancel. En caso de que el asiento no devengue derechos arancelarios se hará constar la exención y la Ley que la autorice.

### **Artículo 99.3 — Fincas rústicas o urbanas; contenido; variación de medida; agrimensor; definición**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La descripción de las fincas, sean rústicas o urbanas, siempre contendrá al menos la medida superficial o cabida y sus linderos. En caso de que los linderos hayan cambiado bastará la declaración del titular de la finca indicando la variación.

Los cambios en la medida superficial se harán constar según lo dispuesto en el artículo 247 de la Ley. En los casos en que ya se haya tomado razón de una variación en la medida resultante de nueva mensura, no se podrá en lo futuro hacerse constar otra variación sin una orden judicial. A los efectos del artículo 240 de la Ley se entenderá por agrimensor el profesional autorizado por la ley 173 del 12 de agosto de 1988, según enmendada para efectuar mensuras.

**Artículo 99.4 — Nombres de titulares, requisitos; iniciales; uso prohibido; rectificación o cambio de nombres; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los titulares registrales deberán aparecer de los documentos presentados con el nombre y todos los apellidos que consten del Registro.

En los asientos que se practiquen se designarán los titulares con el nombre y todos los apellidos que aparezcan en los títulos que se presenten, sin que sea permitido al Registrador añadir o quitar ninguno.

No podrán usarse iniciales para designar nombres y apellidos de personas naturales. La razón social de personas jurídicas se hará constar tal y como aparezcan registradas. El derecho hereditario se inscribirá a nombre de cada uno de los herederos, no de la sucesión del causante como tal.

Una vez inscrito un título a favor de persona natural sólo podrán variarse el nombre o los apellidos de éste según conste del Registro, si diere fe el notario del error y de su personal conocimiento del verdadero nombre e identidad del compareciente con el titular registral, o por resolución judicial al efecto.

Los cambios en la razón social de las corporaciones se practicarán si se acredita la verdadera designación mediante certificación del registro de corporaciones expresivas también de que ninguna otra existía a la fecha del asiento con el nombre que aparezca en el Registro.

**Artículo 103.2 — Venta con pacto de retro; procedimiento; Nota Marginal.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los casos de venta con pacto de retro bastará que, transcurridos los ocho días siguientes al término estipulado para la retroventa, con arreglo o lo establecido en el artículo 1397 del Código Civil, sin que exista en el Registro asiento alguno que indique la resolución, rescisión o modificación del contrato de venta, se haga la correspondiente petición al Registrador, mediante Instancia acompañada del título que produjo la inscripción, aunque no sea la misma copia inscrita. El Registrador extenderá la correspondiente nota marginal.

**Artículo 104.5 — Aguas de dominio privado, contenido.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las aguas que, conforme a lo dispuesto en el número ocho del artículo 263 del Código Civil o en cualquier otra ley, tengan la consideración de bienes inmuebles, y sean bienes inmatriculables de acuerdo con el inciso uno del artículo 38 y el artículo 39 de la Ley, podrán constituir una finca independiente e inscribirse con separación de aquella que ocuparen o en que nacieran. En la inscripción se observarán las reglas generales, expresándose técnicamente la naturaleza de las aguas y su destino, si fuere conocido; la figura regular o irregular del perímetro de las mismas en su caso; la situación por los cuatro puntos cardinales cuando resultare posible o, en otro supuesto, en relación con la finca o fincas que las rodeen o al terreno en que nazcan, y cuantas circunstancias contribuyan a individualizar las aguas, en cada caso.

Sin perjuicio de lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá hacerse constar la existencia de las aguas en la inscripción de la finca de que formen parte, como una cualidad de la misma.

#### **Artículo 106.1 — Bienes privativos o presuntivamente gananciales; reglas aplicables.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La inscripción de los bienes privativos o presuntivamente gananciales se practicará con sujeción a las reglas siguientes:

- (1) Cuando se acredite extrajudicialmente que el dinero invertido o contraprestación es de la exclusiva propiedad del cónyuge adquirente, se practicará la inscripción a su nombre, siempre que lo consienta el otro cónyuge o sus herederos.
- (2) Cuando se exprese que el dinero invertido o contraprestación es de la exclusiva propiedad de uno de los cónyuges sin que se acredite tal hecho, se practicará la inscripción a favor de la sociedad de gananciales, y se hará constar dicha circunstancia en la nota de inscripción del documento.

Si practicada la inscripción se justificare con posterioridad el carácter privativo del dinero invertido o contraprestación, se hará constar así por nota marginal, que determinará la atribución de los bienes inscritos.

#### **Artículo 106.2 — Adquirente viudo o divorciado; inscripción de bienes como privativos; requisitos.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando el adquirente viudo o divorciado declare en el título haber pagado todo o parte del precio con anterioridad al acto del otorgamiento y solicite que el título sea inscrito como de su exclusiva pertenencia, deberá acreditarse de la siguiente manera:

En el caso del viudo, mediante la presentación del certificado de defunción o resolución judicial al efecto, y en el caso del divorciado, mediante la presentación de copia certificada de la sentencia de divorcio, o de no ser esto posible, la certificación del Secretario del Tribunal Superior de que con arreglo a los libros a su cargo tal sentencia fue dictada en determinada fecha,

o mediante el certificado del Registro Demográfico a tal efecto, siendo necesario en ambos casos anteriores acompañar cualquier declaración notarializada del vendedor de la cual surja la fecha en que recibió el pago.

Tanto en este caso como en el del Artículo anterior, si fuere imposible acreditar los hechos en la forma expresada, será suficiente la determinación judicial sobre el carácter del dinero invertido.

**Artículo 110.1 — Derechos no reales inscritos; efectos.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los derechos que, sin ser reales, se hayan inscritos de acuerdo con la Ley por estar incluidos entre los títulos inscribibles, serán oponibles a cualquier adquirente posterior a la inscripción de tales derechos.

**Artículo 114.1 — Derechos reclamados en juicio; concepto registral.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los derechos a que se refiere el número uno del artículo 112 de la Ley son aquellos que en virtud de alguna disposición de la misma son inscribibles o anotables.

**Artículo 115.2 — Notificación previa al afectado por la anotación; forma de justificarlo.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los casos de anotación preventiva comprendidos en los números uno, dos y tres del artículo 112 de la ley, se notificará al afectado por la anotación de conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil y deberá acreditarse tal notificación, de manera fehaciente, ante el Registrador en cualquier momento antes de inscribirse la venta judicial o sentencia correspondiente.

**Artículo 115.4 (renumerado 115.3) — Acción en ejercicio de derecho real inscrito; extensión de la presentación del mandamiento judicial; procedimiento.**

Se renumera el artículo como 115.3 para que disponga lo siguiente:

Se exime del requisito de presentación de mandamiento judicial en el caso en que la acción interpuesta tenga como base para su ejercicio un derecho real inscrito.

En este caso será suficiente para su anotación en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda radicada, en la cual deberá identificarse con claridad el derecho real inscrito sobre el cual basa su acción y la descripción de la finca afectada.

**Artículo 115.5 (renumerado como 115.4) — Solicitud de anotación por acción en ejercicio de derecho real inscrito; notificación previa inexigible.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los casos de solicitud de anotación preventiva por acción en ejercicio de un derecho real inscrito, el Registrador no exigirá que se le acredite la notificación al afectado por la anotación.

**Artículo 116.1 — Cancelación de inscripciones contradictorias posteriores a la anotación, procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Si se ha anotado demanda en virtud del número uno del artículo 112 de la Ley sobre los bienes inmuebles o derechos inscritos, los actos de enajenación o gravamen inscritos con posterioridad a la anotación que sean contradictorios o perjudiciales al derecho del anotante serán cancelados mediante la presentación de la sentencia firme favorable al reclamante, extendiéndose además, en virtud de dicha sentencia firme, la correspondiente inscripción de conversión de la anotación preventiva, de ésta proceder.

**Artículo 116.2 — Venta judicial; escritura de venta; título suficiente.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La escritura de venta judicial será título suficiente para inscribir el bien inmueble objeto de la anotación preventiva a favor del adjudicatario en cualquier caso de venta judicial.

Sin menoscabo de lo dispuesto en la Ley Notarial, en todo caso las escrituras de venta judicial deberán estar acompañadas de los siguientes documentos debidamente certificados por el Secretario del Tribunal:

1. la sentencia
2. orden
3. mandamiento de ejecución
4. edicto
5. acta de subasta
6. cualesquiera otros que el Registrador estime necesarios para la debida calificación del documento.

En los casos de ejecución de hipoteca, de los documentos judiciales presentados quedará debidamente identificada la hipoteca que se ejecuta.

**Artículo 116.3 — Cancelación de asientos posteriores a la anotación; título suficiente; ganancias posteriores a la hipoteca pero anteriores a la anotación preventiva; procedimiento para su cancelación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La escritura de Venta Judicial será título suficiente para que el Tribunal, mediante orden disponga la cancelación de asientos posteriores a la anotación preventiva que sean contradictorios o perjudiciales al derecho que en virtud de dicho documento se inscriba. No obstante, la cancelación de los gravámenes posteriores a la hipoteca objeto de ejecución pero anteriores a la anotación preventiva, se hará siempre que se acredite que los titulares de los

gravámenes posteriores han sido debidamente notificados y que del producto de la venta no se ha producido sobrante alguno que pueda abonarse al pago de los mismos, o que el sobrante, si alguno, fue depositado en el Tribunal para ser distribuido entre los acreedores, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 226 de la Ley, y señalando específicamente los asientos a ser cancelados.

**Artículo 116.4 — Solicitud de anotación a virtud de procedimientos judiciales; emplazamiento de partes afectadas; forma de acreditarlo.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando se haya practicado anotación preventiva bajo los números uno, dos, tres y seis del artículo 112 de la Ley, no se inscribirá

venta judicial o sentencia alguna si no se acredita el emplazamiento de los titulares registrales afectados mediante certificación del Secretario del Tribunal o por medio de copias certificadas de los emplazamientos diligenciados a menos que el hecho del emplazamiento surja expresamente de las determinaciones judiciales.

Si la finca o derechos a gravarse con la anotación, constaren inscritos a favor de una sociedad de gananciales, será preciso haber dirigido la acción contra ambos cónyuges para que proceda la práctica, del asiento.

**Artículo 117.1 — Embargo, secuestro o prohibición de enajenar decretados en juicio civil o criminal; procedencia de la anotación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Se podrá practicar anotación preventiva de todo embargo, secuestro, o prohibición de enajenar decretado en juicio civil o criminal sobre bienes inmuebles inmatriculados o derechos reales inscritos.

**Artículo 117.3 — Inscripción por embargantes de fincas no inmatriculada o inscrita a favor de persona distinta al demandado; procedimiento**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Si bien el embargado o sujeto a secuestro o prohibición de enajenar no tuviere inmatriculado o apareciere inscrito a favor de persona distinta a aquella contra quien se hubiere decretado el embargo, los interesados en dicho embargo podrán hacer las gestiones judiciales necesarias para la inscripción del bien embargado, de acuerdo con lo dispuesto en la regla segunda del artículo 115 de la Ley.

En el caso de finca no inmatriculada, el acreedor embargante podrá instar el procedimiento contenido en el artículo 248 de la Ley.

Si constare del Registro persona distinta al demandado como titular registral, será preciso inscribir el documento en que adquiere el demandado o demandar al titular registral como parte



en el pleito.

**Artículo 117.6 — Mandamiento judicial de embargo; secuestro o prohibición de enajenar; anotaciones de demandas sobre propiedad; contenido.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La orden autorizando la anotación de embargo, secuestro o prohibición de enajenar deberá estar debidamente certificada y contendrá la descripción de la finca, la cantidad que se ordena asegurar, la fijación de la fianza o las razones legales para su dispensa y las normas o providencias especiales dictadas por las leyes o por el Tribunal para el caso. Podrá acompañar además, un mandamiento judicial que contendrá, si es necesario, la descripción de la finca y acreditará la prestación de la fianza si ésta hubiese sido ordenada.

En los casos de las anotaciones de demandas sobre propiedad no exceptuadas en el artículo 113 de la Ley, la orden deberá contener, además de las circunstancias anteriores señaladas que le sean aplicables, las circunstancias previstas en el artículo 122 de la Ley 121.2 de este Reglamento, de manera que pueda luego convertirse en inscripción de prevalecer el anotante, en los casos que proceda.

**Artículo 119.10 — Conversión de la anotación en inscripción de hipotecas; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La anotación de crédito refaccionario se convertirá en inscripción de hipoteca mediante la presentación de escritura pública en que comparezcan el acreedor refaccionario y el titular de la propiedad consintiendo a la conversión, o mediante la presentación de ejecutoria judicial ordenando la conversión, si el deudor se negare a consentir ésta. En cualquier caso, el documento expresará la cantidad de dinero exacta de responsabilidad que se haya determinado luego de liquidado el crédito.

**Artículo 120.1 — Legados; reglas aplicables a la anotación preventiva.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley, serán aplicables a la anotación preventiva de legados las reglas expresadas en el artículo 115 de la Ley y en los artículos concordantes de este Reglamento, en cuanto lo permita la naturaleza de dicha anotación.

El derecho hereditario sobre bienes legados específicamente no se inscribirá sin el consentimiento expreso del legatario mediante escritura pública, si fuere persona determinada. Cuando el legatario fuere una persona indeterminada o cuando el mismo no esté de acuerdo con que se efectúe la inscripción, será necesario presentar al Registrador la ejecutoria judicial en la cual se ordene la misma.

**Artículo 121.2 — Contenido del asiento de la anotación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El asiento de anotación preventiva contendrá las circunstancias que se exigen para las inscripciones en el artículo 87 de la Ley y las demás circunstancias que se exigen en este Reglamento para las diferentes anotaciones preventivas, según lo requiera la respectiva naturaleza de éstas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117.6 de este Reglamento.

#### **Artículo 123.1 — Operaciones no registrales.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

No se registrarán gravámenes o transferencias de fincas o derechos gravados con secuestro o prohibición de enajenar, aunque el título presentado sea de fecha anterior a la orden que causó la anotación preventiva. En este caso el titular anterior podrá solicitar del Tribunal orden para cancelar el gravamen, siempre que el anotante sea citado con oportunidad de ser oído.

#### **Artículo 123.2 — Inscripciones o anotaciones posteriores a la anotación preventiva; procedimiento para su cancelación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley y sus concordantes de este Reglamento, toda inscripción o anotación practicada con posterioridad a la anotación preventiva será cancelada mediante la presentación del mandamiento judicial al efecto, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 149 de la Ley y 140.1 de este Reglamento,

#### **Artículo 127.2 — Títulos suficientes para la cancelación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La solicitud de cancelación de un asiento será título suficiente para cancelarlo si resultare del propio asiento, o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido.

Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al artículo 132 de la Ley, cuando extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción.

Las inscripciones, anotaciones preventivas o notas marginales practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, únicamente se cancelarán en virtud de sentencia judicial firme. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley.

#### **Artículo 127.4 (Renumerado como 127.3) — Consignación, requisitos para cancelar a virtud de consignación.**

Se renumera este artículo como 127.3 para que disponga lo siguiente:

Cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación será preciso el mandamiento judicial a que se refiere el artículo 1134 del Código Civil, en el cual conste que se

ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida.

**Artículo 127.6 — Hipotecas legales inscritas por mandato judicial o sin él; procedimientos.**

Se renumera este artículo como 127.4 para que disponga lo siguiente:

Los Registradores no cancelarán ninguna inscripción procedente de hipoteca legal, hecha por mandato del tribunal, sino en virtud de otro mandamiento.

Los tribunales no decretarán dichas cancelaciones sino después de acreditarse ante ellos la extinción de la responsabilidad asegurada con la hipoteca, o el cumplimiento de las formalidades que con arreglo a la ley sean necesarias, según los casos, para enajenar, gravar o liberar los inmuebles hipotecados.

Cuando la hipoteca legal se haya inscrito sin mandato judicial, el Registrador no la cancelará ni hará otra inscripción por cuya virtud quede de derecho cancelada, sin que del instrumento público que para ello se presente resulten cumplidas las formalidades a que alude el párrafo anterior.

**Artículo 128.1 — Extensión de inscripción de derechos; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando un derecho inscrito se haya extinguido por confusión de derechos, no será necesario un asiento especial de cancelación y bastará que el Registrador, por sí, o a solicitud del interesado, practique de oficio la cancelación en el mismo asiento del cual resulte la extinción por confusión, extendiendo la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción cancelada.

Si la cancelación no se hubiese efectuado en la forma que autoriza el párrafo precedente, se practicará por otro asiento posterior, a solicitud de cualquier interesado.

**Artículo 128.6 — Hipotecas; documento de cancelación; excepciones.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

Aún cuando se haya extinguido el crédito hipotecario y salvo el caso dispuesto en los artículos 145 de la Ley y 128.5 de este Reglamento, los Registradores no cancelarán la inscripción de la hipoteca sino en virtud de escritura pública en la que el acreedor preste su consentimiento para la cancelación, o en su defecto, en virtud de sentencia firme, recaída en un pleito contra el acreedor titular registral de la hipoteca.

**Artículo 128.7 (Texto nuevo)— Cancelación de arrendamiento o contrato constituido a término sujeto a prórroga; requisitos.**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

La inscripción de arrendamiento o cualquier otro contrato constituido por término sujeto a prórroga solo será cancelada antes de vencer ésta mediante el consentimiento del titular del derecho o mediante procedimiento judicial. Luego de vencido el plazo de la prórroga, podrá

cancelarse el asiento a instancia de parte interesada, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 134 de la Ley.

**Artículo 128.9 — Cesión de créditos hipotecarios; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Procede la cancelación de una hipoteca cuya cesión ha sido inscrita sin que conste del Registro que se haya notificado al deudor, a solicitud de éste, mediante la presentación de la escritura de cancelación de hipoteca acompañada del documento que acredite el pago, sin perjuicio de las responsabilidades a que se refiere el artículo 194 de la Ley.

**Artículo 129.1 — Anotaciones preventivas de mandamiento judicial o de demanda presentado en el Registro; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el caso de anotaciones preventivas hechas bien por mandamiento judicial o por la presentación en el Registro de demanda interpuesta en los casos en que proceda, solo se cancelará la anotación en virtud de resolución firme, o en el segundo caso, mediante certificación del Secretario del Tribunal acreditativa de que el Tribunal ha fallado a favor del demandado, o que el pleito ha sido archivado con o sin perjuicio.

Se cancelarán de oficio dichas anotaciones si se inscribiere sentencia a favor del demandante o se transfiriere en pública subasta el derecho anotado.

Si hubiere transcurrido el término fijado en el artículo 141 de la Ley, podrán cancelarse las anotaciones de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 134.2 de este Reglamento.

**Artículo 129.3 — Restricciones al uso; procedimientos para su cancelación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando las restricciones al uso inscritas en virtud del número uno del artículo 38 de la Ley no hayan sido impuestas por requerimiento de autoridad administrativa, serán canceladas con el consentimiento de todos los titulares registrales de la finca y de las fincas segregadas de ésta, de haberlas.

Cuando tales restricciones hayan sido impuestas por requerimiento de autoridad administrativa, será necesaria además la autorización de ésta.

También podrán cancelarse o modificarse dichas restricciones inscritas si así lo dispusiere el Tribunal competente mediante sentencia firme recaída en juicio ordinario, o en la forma dispuesta en el título de su constitución.

**Artículo 130.1 — Contrato de opción; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Inscrito el contrato de opción o el de retracto o tanteo, de acuerdo con los números cuatro y cinco del artículo 38 de la Ley, y vigente el asiento, si se presentare la escritura de compraventa de la finca ejercitando tales derechos, se inscribirá ésta y se cancelarán de oficio y libre de pago de derechos todos los asientos posteriores a la inscripción del contrato.

**Artículo 130.2 (Se reubica el contenido de los Artículos 84.3 y 84.4 y se reenumeran 130.2)—** Conversión de anotación de denegatoria en inscripción definitiva; efectos; cancelación de asientos contradictorios; forma de hacerla.

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Cuando el Registrador convierta una anotación preventiva de denegatoria en inscripción definitiva, deberá cancelar de oficio todos los asientos contradictorios a dicha inscripción que se hubieren practicado con posterioridad a la anotación, o hará constar el rango inferior de éstos si fueren de títulos compatibles.

La cancelación de los asientos contradictorios se hará mediante nota marginal extendida por el Registrador, en la cual se hará constar el hecho de la cancelación, la circunstancia de haberse practicado de oficio, la razón legal para la misma, la fecha y la firma del Registrador.

En el caso en que los asientos posteriores hayan estado motivados por títulos compatibles, el rango inferior de éstos se hará constar mediante nota marginal.

En estos casos se deberá notificar la acción tomada por el Registrador al presentante de los títulos que motivaron los asientos cancelados o afectados y al notario autorizante.

**Artículo 131.1 — Hipotecas en garantía de títulos endosables o al portador; procedimientos; extravío de pagaré sin que se haya extinguido la obligación; procedimiento:**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las inscripciones de hipoteca constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse total o parcialmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley.

En caso de haberse perdido el título garantizado, o alguno de ellos, de ser varios, se instará acción judicial contra el último poseedor conocido de los títulos extraviados y cualquier poseedor desconocido. El Tribunal ordenará la publicación de edictos con arreglos a las normas de procedimiento civil vigentes relativas a las acciones contra personas desconocidas.

Deberá alegarse y probarse que el crédito fue satisfecho y que los títulos se extraviaron.

Si los títulos nunca salieron de manos del deudor, se probará este hecho a satisfacción del Tribunal, iniciándose en este caso la acción judicial sólo contra personas desconocidas posibles poseedoras de los títulos extraviados.

En caso de extravío o destrucción de pagaré sin que se hayan extinguido las obligaciones

representadas, se llevará el procedimiento según lo antes dispuesto y, probados en los hechos alegados, la sentencia o resolución que emita el Tribunal dispondrá para el otorgamiento del pagaré sustituto mediante instrumento notarial.

Al tomarse razón en el Registro de la sustitución, se consignará el número de declaración notarial de autenticidad, de haberlo, y sólo se pagarán los derechos correspondientes a la nota marginal sin cuantía. La sentencia, resolución u orden del Tribunal deberá estar acompañada del correspondiente mandamiento del cual resulte que se ha cumplido con todos los trámites pertinentes.

**Artículo 132.2 (Artículo Nuevo)— Requisito previo de citación de titulares posteriores en subasta de apremio por contribuciones; para cancelación de asientos posteriores**

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

En todo caso de venta en pública subasta en procedimiento de apremio, para que puedan cancelarse los asientos correspondientes, deberá acreditarse ante el Registrador la citación hecha en la forma dispuesta en el artículo 149 de la Ley a los titulares de hipoteca u otro gravamen inscrito que deban ser citados, conforme al artículo 315 del Código Político.

**Artículo 134.1 — Derecho objeto de anotación preventiva; forma de acreditar su extinción.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La extinción del derecho objeto de anotación preventiva se acreditará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 125.3 de este Reglamento.

**Artículo 134.2 (Artículo Nuevo)— Cancelación de asiento prescrito por haber transcurrido término o extensión de derecho o por resultar del título; procedimiento.**

Se enmienda este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Cuando se trate de un asiento prescrito por haber transcurrido el término fijado en el artículo 141 de la Ley, o de haberse extinguido el derecho inscrito bien por declaración de ley o por resultar del título que lo produjo con arreglo al artículo 134 de la Ley, se cancelará dicho asiento a solicitud de parte interesada mediante instancia autenticada ante notario.

**Artículo 135.2 — Renuncia de anotación preventiva; procedimiento.**

Se renumera el artículo como 135.1 para que disponga lo siguiente:

La renuncia a que se refiere el número quinto del artículo 142 de la Ley se hará en escritura pública si se hubiese extendido la anotación que se pretende cancelar en virtud de otra escritura. Si la anotación se hubiese extendido en virtud de resolución judicial, deberá hacerse la renuncia por solicitud dirigida al tribunal que haya ordenado la anotación y éste librára el correspondiente mandamiento al Registrador, cuando fuese procedente.

**Artículo 137.1 — Asientos cancelados a instancia de parte; requisitos**



Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los Registradores de la Propiedad cancelarán, a instancia de parte interesada, autenticada ante notario, los asientos siguientes:

- (A) Cualesquiera menciones de derechos y obligaciones que aún consten en los libros a su cargo, conforme a lo establecido en el artículo 101 de la Ley. Esta disposición comprende las menciones para el pago de cualquiera cantidad de dinero y los casos de compraventa con precio aplazado, háyase o no fijado algún plazo, salvo los casos exceptuados en el artículo 88 de la Ley. Las menciones podrán cancelarse de oficio por el Registrador y en ningún caso se cobrarán derechos por tal operación.
- (B) Las inscripciones de fianzas hipotecarias para garantizar el ejercicio de cargos públicos hechas a favor del Estado, de un municipio, de una institución o de un funcionario del Gobierno, que tuvieren más de veinte años de constituidas, a no ser que, por autoridad competente, se comunicare al Registrador antes de vencer el plazo antedicho que la persona afianzada está en el ejercicio de su cargo, o que existen reclamaciones pendientes por razón de dicho ejercicio. En tales casos el plazo de veinte años empezará a contarse de nuevo a partir de la fecha en que el Registrador haga constar por nota marginal la comunicación recibida. No obstante, si las reclamaciones pendientes fueran declaradas sin lugar, procederá la cancelación de la hipoteca mediante el oportuno testimonio o mandamiento del Tribunal.
- (C) Los gravámenes por razón de sentencias que tengan más de cinco años de registrados, excepto que previamente hayan sido prorrogados por orden del Tribunal.
- (D) Las anotaciones de embargo por razón de contribuciones, al transcurrir seis años de la fecha de anotación, salvo que se acredite debidamente el pago de la deuda contributiva que dio lugar al embargo. No se exigirá el pago de derechos por tal operación.

**Artículo 140.1 — Asientos posteriores a hipotecas o embargos ejecutados y otros; procedimientos.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Serán cancelados los asientos posteriores al de la anotación preventiva de demanda sobre propiedad bajo el número uno del artículo 112 de la Ley, así como los de los gravámenes que se ejecutan, siempre que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley y el Tribunal señale con particularidad, mediante orden, los asientos a cancelarse.

En caso de que no hayan sido citados los titulares que deban serlo de acuerdo con el artículo 149 de la Ley, y se ordene la cancelación de sus respectivos asientos, no se inscribirá la venta judicial o la sentencia que se presente. En estos casos, de tratarse de ejecución de hipoteca, bien sea por el procedimiento ordinario o extraordinario, deberá procederse según lo dispuesto en el artículo 224 de la Ley.

En los casos en que los titulares de instrumentos negociables deban ser citados por edictos, en el mismo se hará particular identificación de la escritura en que la hipoteca inscrita fue otorgada,

mencionando su fecha, número y notario que la autorizó.

En caso de asientos posteriores a anotaciones de embargo bajo el número dos del artículo 112 de la Ley, se aplicará lo dispuesto en este artículo, excepto que no procederá la inscripción de la venta en ejecución del embargo si la finca, a la fecha de la presentación de la venta, se encontrara inscrita a favor de un titular que hubiese adquirido con anterioridad a la fecha de la anotación de embargo. Con arreglo al artículo 117 de la Ley, se inscribirá dicha venta sujeta a los gravámenes y derechos inscritos de fecha anterior a la anotación del embargo. En esos casos, tanto el licitante como el ejecutante podrán pedir al Tribunal que no se desembolse el producto de la subasta hasta que se acredite a dicho Tribunal la inscripción del título del postor victorioso.

Se entenderá por fecha de la anotación de embargo la fecha de la presentación de la orden judicial correspondiente.

Las cancelaciones de los asientos posteriores a la anotación y los de los gravámenes que se ejecutan, así como las cancelaciones que se efectúen por confusión de derechos, se practicarán libres del pago de arancel.

#### **Artículo 141.5 — Error advertido por el Registrador estando ya los títulos fuera del Registro.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Si fuera el Registrador quien advirtiere el error y no estuvieran ya los títulos en la oficina del Registro, éste podrá notificar por escrito al interesado que deba conservarlos en su poder a fin de que, presentándolos, se verifique la rectificación.

Si el interesado no contestare o no aportare los títulos o copia certificada de los mismos dentro del término de 30 días, podrá el Registrador procurar otras copias certificadas de los títulos respectivos a los asientos a rectificarse mediante la solicitud al Tribunal Superior en la forma dispuesta en el párrafo siguiente:

Si el interesado no compareciere a la invitación, o compareciendo se opusiese a la rectificación, el Registrador acudirá por medio de comunicación escrita a la sala del Tribunal Superior de; lugar, para que manda verificarla; y éste, oyendo al interesado o declarándolo en rebeldía si no compareciere, dictará resolución mandando hacer o denegando la rectificación en virtud del título que el interesado poseyere y hubiere presentado, o disponiendo que de oficio se obtenga testimonio de la parte del título que fuere necesaria para fallar sobre la rectificación, si éste no fuere presentado.

En cualquier caso en que haya titulares posteriores al asiento a rectificarse, deberán éstos consentir antes a tal rectificación, o deberá el Registrador o la parte que solicita la corrección obtener resolución judicial a tal efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley. Se tomará anotación preventiva siempre que se acuda al Tribunal en este caso.

Estas actuaciones estarán exentas de todo gasto y de comprobantes de cualquier clase.

**Artículo 142.1 — Asientos posteriores a la rectificación que se pretende; consentimiento de los titulares de los usuarios; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Si se hubieren practicado asientos con posterioridad a aquél cuya rectificación se pretende, será requisito indispensable que presten su consentimiento los titulares posteriores compareciendo en instancia firmada y autenticada ante notario, o que sean incluidos como partes en el procedimiento ordinario que se inste con arreglo a lo dispuesto en este Reglamento.

**Artículo 143.1 — Asiento en finca equivocada; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Si se tratare el error de la extensión del asiento en una finca equivocada y no se hubieren practicado asientos ni presentado título en la finca correspondiente, el Registrador podrá trasladar el asiento al lugar y folio que le corresponda, extendiendo al margen del asiento rectificado un nota expresiva del número, folio, finca y tomo en que se haya practicado el nuevo asiento y la causa del traslado.

La nota del traslado será firmada por el Registrador que efectúe el traslado. En el mismo asiento se indicará el hecho del traslado y se expresará el nombre del Registrador que efectúe el asiento en la finca equivocada. El Registrador firmará el asiento y hará la correspondiente rectificación en el Diario.

**Artículo 144.1 — Omisión de la firma del Registrador; firma por el sustituto; procedimiento.**

Se enmienda el Artículo para que disponga lo siguiente:

En el caso del artículo 153 de la Ley, si el Registrador a cargo de la sección no quisiere, por razón legal, firmar el asiento, podrá él mismo o el interesado en la corrección, acudir en juicio ordinario ante el Tribunal Superior para que éste decida sobre la procedencia del asiento redactado y no firmado, en vista de los títulos y pruebas que se aporten. Si el Tribunal ordenare la firma, lo hará así el Registrador, y pondrá nota marginal expresiva del hecho y refiriendo el caso, por su nombre, número, sala y fecha, en que recayó la orden judicial.

**Artículo 146.1 — Constitución, efectos.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El derecho real de hipoteca gravará el bien inmueble sobre el que recaiga mientras no sea cancelado no importa que el deudor haya transferido la propiedad o la posesión del mismo.

**Artículo 150.1 — Subrogación en obligaciones; título bastante.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Pagada por el deudor que vendió la finca hipotecada la deuda asegurada con la hipoteca en el

caso previsto por el segundo párrafo del artículo 164 de la Ley, será título bastante para hacer constar en el Registro la subrogación establecida en este precepto, la escritura de carta de pago en que el vendedor manifieste que hace uso de dicha subrogación siempre que se notifique al titular de la finca con arreglo al artículo 194 de la Ley.

**Artículo 151.2 — Créditos del mismo rango que no se ejecutan simultáneamente.**

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

En el caso de existir otros títulos con igual derecho que los que motivan la ejecución de la hipoteca, habrá de verificarse la subasta y la venta de las fincas objeto del procedimiento, dejando subsistentes las hipotecas correspondientes al valor total de dichos títulos y entendiéndose que el rematante las acepta como gravámenes preferentes, sin destinarse a su pago o extinción el precio del remate, en armonía con lo dispuesto en el artículo 178 de la Ley.

**Artículo 152.1 — Hipotecas en garantía de obligaciones futuras; cuentas de crédito u otras análogas; disposiciones aplicables.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores será aplicable a las hipotecas en garantía de obligaciones futuras, cuentas de crédito u otras análogas, si se acreditase mediante el documento correspondiente que la obligación garantizada no llegó a contraerse o se ha extinguido, acompañando, en su caso, instancia del deudor pidiendo que se haga constar la subrogación en el Registro.

**Artículo 156.1 — Ampliación de hipoteca; nueva inscripción.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La ampliación de hipoteca se hará constar mediante nueva inscripción.

**Artículo 156.2 (Artículo Nuevo)— Valor disminuido de finca hipotecada con posterioridad a constitución de hipoteca; circunstancias reveladoras de la finalidad de acuerdo procedimiento judicial**

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

El valor de la finca hipotecada, a los efectos del artículo 169 de la Ley, se entenderá disminuido cuando con posterioridad a la constitución de la hipoteca, se arriende el inmueble en ocasión o circunstancias reveladoras de que la finalidad primordial del arriendo es causar dicha disminución de valor.

El Tribunal a instancia de parte podrá declarar vencido el crédito, decretar la administración judicial, ordenar la ampliación de la hipoteca a otros bienes del deudor o adoptar cualquier otra medida que estime procedente.

**Artículo 163.1 — Constitución unilateral a favor de persona determinada; contenido del**

### **requerimiento a la misma.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el requerimiento prescrito por el párrafo segundo del artículo 186 de la Ley se determinará expresamente que, transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación de la hipoteca, podrá cancelarla el dueño de la finca sin necesidad del consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

Para practicar la cancelación será preciso el otorgamiento por el dueño de la finca de la correspondiente escritura cancelatoria.

En todo caso de hipoteca constituida en favor de títulos transmisibles por endoso o al portador, se registrará su cancelación por lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley

### **Artículo 166.1 — Posposición o permuta de rango hipotecario requisitos para su inscripción; títulos negociables garantizados por hipoteca; requisitos para inscripción.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Para que sea registrable una posposición, reserva o permuta de rango hipotecario deberán quedar cumplidos rigurosamente los requisitos fijados en el artículo 189 de la Ley.

Cualquier variación en las cantidades garantizadas, o en los plazos, condiciones y términos estipulados en la posposición, hará necesario un nuevo consentimiento, tanto por el acreedor posponente como por los titulares afectados, para que opere la posposición o reserva.

En estos y en todos los casos de títulos negociables garantizados por hipoteca, del documento presentado para registrar las variaciones verificadas deberá aparecer la constancia notarial de los cambios efectuados en los títulos.

### **Artículo 166.4 — Falta de presentación dentro del término de escritura favorecida; efectos.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Transcurrido el plazo necesariamente convenido, de acuerdo con el número cuatro del artículo 189 de la Ley, sin que se haya presentado la escritura de la hipoteca favorecida, caducará la posposición o la reserva practicada y pondrá nota al efecto el Registrador bien de oficio o a instancia de parte interesada.

### **Artículo 167.1 — (Se elimina este artículo porque el texto pasó a formar parte del artículo 131.1)— Cuentas corrientes; pasó sobre libreta para llevar del saldo**

Se enmienda este artículo para que disponga lo siguiente:

En caso de hipoteca en garantía de cuentas corrientes podrá pactarse que para la debida justificación y prueba de la cuenta, los interesados llevarán una libreta de ejemplares duplicados: una en poder del adquirente de la hipoteca y otra en el del que la otorga, en las cuales, al tiempo de todo cobro y entrega harán constar, con aprobación y firma de ambos interesados, cada unos

de los asientos de la cuenta corriente.

La rectificación de cualquier error cometido en los ejemplares de la libreta en poder de los contratantes deberá hacerse con claridad y en forma breve, mediante la aprobación y con la firma de ambas partes.

**Artículo 168.1 — (Renumerado como 167.1 con un nuevo texto) Tasación para subasta en ejecución de hipoteca; requisitos**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

La tasación de la finca que hagan las partes para propósitos de subasta en caso de ejecución de hipoteca, según lo dispuesto en el artículo 179 de la Ley, se expresará en una cantidad monetaria exacta, sin que baste alguna fórmula o alusión a otras cantidades de las garantizadas con la hipoteca que sean contingentes.

**Artículo 171.1 — Quienes pueden exigirla.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Tendrán derecho a exigir hipoteca legal, según lo dispuesto en el artículo 1774 del Código Civil:

- (1) Los reservatarios sobre los bienes de los reservistas, en los casos señalados y con arreglo a lo dispuesto en los artículos 923 al 935 del Código Civil.
- (2) Los hijos sometidos a la patria potestad, por los bienes de su propiedad, usufructados o administrados por el padre o la madre que haya contraído segundo matrimonio, y sobre los bienes de dichos padres, según lo dispuesto en el artículo 158 del Código Civil.
- (3) Los menores o incapacitados sobre los bienes de sus tutores, por los que estos administren y por la responsabilidad en que incurran, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 200 al 206 del Código Civil, a no ser que en lugar de la fianza hipotecaria presten otra garantía establecida y autorizada por el Código Civil.

**Artículo 171.2 — Menores de edad; quienes puedan representarlos en sus derechos a exigir hipoteca legal.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Podrán pedir en nombre de los hijos, si éstos fueran menores de edad, que se hagan efectivos los derechos expresados en los artículos del Código Civil citados en el artículo anterior:

- (1) Las personas de quienes proceden los bienes.
- (2) Los herederos o albaceas de dichas personas.
- (3) Los ascendientes de los menores.
- (4) El Fiscal de Distrito.

**Artículo 181.1 — Ejecución de hipoteca; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:



En todo caso que se inicie el procedimiento de ejecución por la vía ordinaria tendrá que demandarse al titular inscrito.

De haber tercer poseedor no inscrito, pero conocido del ejecutante con posterioridad a la radicación de la acción, éste será notificado del pleito con copia del escrito o de la demanda, en la forma dispuesta en la regla de procedimiento civil sobre las notificaciones. Dicha notificación no tendrá que ser acreditada en forma alguna al Registrador. La no citación de tercer poseedor no inscrito, no perjudicará a quien de buena fe adquiriera la finca en pública subasta.

**Artículo 182.2 (Artículo nuevo)— Norme: exigida por el tracto.**

Se adopta este Artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Tanto en el caso del Artículo 208 de la Ley como en la anotación que se solicite de un procedimiento ejecutivo ordinario, se practicará el asiento si el titular registral al momento de presentarse la solicitud al Registro es parte en el pleito instado.

**Artículo 185.1 — Certificación del Registrador; plazo de expedición; contenido.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el procedimiento ejecutivo ordinario, el actor podrá presentar en el Registro copia certificada de la demanda radicada en el Tribunal acompañada de la solicitud de certificación, la cual se expedirá en los plazos prescritos en el artículo 23.1 de este Reglamento, solicitando haga constar su expedición y propósito al margen del folio de la finca gravada. Tal nota surtirá los efectos prevenidos en el artículo 149 de la Ley, respecto a los titulares posteriores a dicha nota, y en estos casos el Registrador cobrará como nota marginal sin cuantía. De presentarse la venta judicial de la finca, la nota puesta a tenor con este artículo quedará sin efecto, y en caso contrario, la misma podrá cancelarse sujeto a lo dispuesto en el artículo 129.1 de este Reglamento, cobrándose nuevamente como nota marginal.

**Artículo 188.1 — Subastas; edictos; tipo mínimo.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Acordada por el Tribunal la venta en pública subasta, ya sea mediante sentencia u orden de ejecución, el alguacil señalará las fechas, horas y lugar de las subastas que sea necesario celebrar en cada caso.

No será necesaria la expedición de nueva orden del Tribunal para la celebración de la segunda y tercera subasta.

La segunda subasta se podrá señalar para fecha no menor de cinco días hábiles con posterioridad a la fecha de la primera subasta.

El señalamiento de la tercera subasta se podrá hacer en igual forma que para la segunda. En un mismo edicto, que se publicará de acuerdo a lo dispuesto en las reglas de procedimiento civil vigentes, y que contendrá los requisitos expresados en los artículos 220 de la Ley y 140.1 del

Reglamento, podrán ser anunciadas todas las subastas señaladas, debiendo especificar los días, horas y lugar en que habrán de celebrarse y el tipo mínimo para cada una de ellas.

**Artículo 188.2 — Procedimiento aplicable cuando se declaran desiertas las subastas.**

Se adopta este artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Si se declararen desiertas las tres subastas por no comparecer a ninguna de ellas postor alguno que ofrezca al menos el tipo mínimo requerido, podrá adjudicarse la finca al acreedor ejecutante si éste así lo solicita al aguacil, quien otorgará la correspondiente escritura de adjudicación. De garantizar la hipoteca un título negociable, se cancelará éste al momento de otorgarse la escritura de adjudicación, y se hará constar la reducción que corresponde.

**Artículo 191.1 — Ejecución por la vía ordinaria; confirmación de la venta no requerida.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

No se requerirá la confirmación de la venta judicial en los casos en que la hipoteca haya sido ejecutada por la vía ordinaria.

**Artículo 192.1 — Escritura de venta; oportunidad de otorgarla.**

Se enmienda el Artículo para que disponga lo siguiente:

El aguacil podrá otorgar la escritura de transferencia judicial en cualquier momento luego de adjudicada la finca o el derecho hipotecario en alguna de las subastas celebradas de acuerdo con la Ley y este Reglamento, o de haberse declarado todas las subastas desiertas y solicitar el acreedor que le sea entregada la finca a cambio de su crédito, o en abono del mismo, según lo dispone el artículo 221 de la Ley.

**Artículo 193.3 — Citaciones personales; procedimiento aplicable.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Las citaciones personales prevenidas en la regla tercera del artículo 237 de la Ley, deberán practicarse en la forma dispuesta por las reglas de procedimiento civil vigentes.

En caso de que los titulares anteriores inmediatos tuvieran que ser citados personalmente por no haber transferido mediante instrumento notarial, y estuvieran ausentes de Puerto Rico, podrán ser citados por medio del mismo edicto en que se convoque a las personas ignoradas interesadas en la inscripción solicitada, o por medio de otro edicto, sin perjuicio de lo dispuesto en la regla tercera del artículo 237 de la ley para el caso en que se conozca su paradero.

**Artículo 193.4 — Expediente de dominio; bienes procedentes del Estado; notificaciones.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los expedientes de dominio relativos a bienes que inmediatamente procedan del Estado, será preciso que conste la notificación hecha al Secretario de Transportación y Obras Públicas y al

Fiscal de Distrito. También serán notificados dichos funcionarios en caso de que la finca a inmatricularse colinde con bienes de uso o dominio público común.

#### **Artículo 194.1 — Carencia de título de adquisición; efectos; contenido de resolución**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiere alegado que carece del mismo, ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de toda o parte de la finca cuya inscripción se trata de obtener.

De haber títulos, la resolución del Tribunal deberá expresar su naturaleza y fecha dentro del período alegado suficiente para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva.

#### **Artículo 195.1 — Inscripción del dominio; requisito.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Declaro justificado el dominio por el Tribunal Superior, será necesario presentar en el Registro copia certificada de la resolución firme a tal efecto.

En dicha resolución se hará constar la comprobación de los hechos alegados y el cumplimiento de los trámites legales requeridos conforme a lo dispuesto en el Artículo 237 de la Ley.

#### **Artículo 196.1 — Contradicción de dominio; procedimiento; cancelación de asientos posteriores.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los casos de contradicción de dominio de finca inscrita a favor de persona distinta al demandante o de reanudación de tracto, será preciso acreditar ante el Tribunal, mediante certificación expedida con posterioridad a la anotación de la demanda, que la finca aparece inscrita a favor del demandado.

En los casos de contradicción de dominio, de recaer sentencia a favor del demandante, el Tribunal ordenará la cancelación de los asientos posteriores que se hayan podido extender con sujeción a lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley mediante mandamiento donde se señalen con posterioridad a los asientos a ser cancelados.

#### **Artículo 198.1 — Propiedad horizontal y edificación sobre finca inmatriculada; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En los casos en que se solicite la inmatriculación de una edificación mediante la constancia de obra nueva sobre finca inmatriculada, será necesaria, además de los requisitos que las leyes especiales exijan, presentar acta notarial de edificación en la que el notario de fe de la existencia

del edificio y haga constar su descripción general. Podrá levantarse plano del diseño de construcción por un ingeniero o arquitecto autorizado, siempre que se inscriba simultáneamente en el Registro de Planos. La fe notarial a tal efecto podrá consignarse en instrumento notarial contentivo de cualquier contrato celebrado por el titular de la finca.

La constancia de obra nueva a que se refiere el párrafo anterior deberá ser solicitada por todos los que sean titulares de la finca, quienes señalarán el valor monetario del edificio. Podrá registrarse más de una edificación en una misma finca.

Si la existencia de una edificación apareciere del documento a inscribirse como dato adicional en la descripción de la finca, podrá hacerse constar como aparezca del documento, sin ningún otro requisito; pero será necesaria la inmatriculación del edificio con sujeción a lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo en todo caso en que se inscriba derecho o contrato que tenga por objeto sólo la edificación o parte de ella.

### **Artículo 200.1 — Libros en antiguas Contadurías; Anotaduras y Receptorías de Hipotecas; cierre; excepciones.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Todos los libros del Registro existentes en las antiguas Contadurías y Receptorías de Hipotecas quedan definitiva y permanentemente cerrados y sus asientos carecerán en lo absoluto de todo valor legal, exceptuándose, naturalmente, los que hubiesen sido objeto de traslado y que en su consecuencia fueron incorporados al sistema de registro de la propiedad vigente en Puerto Rico desde el día primero de mayo de 1880, respecto a los cuales rigen las disposiciones legales vigentes que les otorgan los efectos procedentes.

El Secretario de Justicia dispondrá el traslado de dichos libros al Archivo General de Puerto Rico en calidad de documentos históricos.

### **Artículo 203.2 — Anotaciones preventivas; caducidad.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los títulos que no puedan inscribirse a consecuencia de la pérdida o destrucción de los libros del Registro, serán anotados preventivamente. La expresada anotación se convertirá en inscripción definitiva al cumplirse con el procedimiento señalado en el artículo siguiente.

### **Artículo 203.3 — Rehabilitación de asientos en libros destruidos; procedimiento; plazo para la rehabilitación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Los asientos extendidos en los libros del Registro que hubieren sido destruidos total o parcialmente por cualquier causa podrán rehabilitarse presentando nuevamente los documentos a que dichos asientos se refieran, dentro del plazo de 60 días a partir de la última fecha en que se publique un edicto en dos periódicos de circulación general en Puerto Rico, dos veces dentro del

término de 20 días prescrito por orden del Secretario de Justicia, anunciando la solicitud del interesado en la inscripción. También deberá fijarse copia de dicho edicto en la Sección correspondiente del Registro y en la casa alcaldía del municipio donde radique el bien inmueble afectado.

**Artículo 208.1 — Reencuadernación y reparo de libros; reconstrucción de partes determinadas.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

El Secretario de Justicia queda autorizado para adoptar las medidas que estime procedentes a los fines de copiar o reproducir literalmente el contenido total o parcial de aquellos tomos que en las distintas secciones del Registro se encuentren en estado de deterioro total o parcial, en tomos nuevos que cumplan en lo pertinente con los requisitos de la Ley, así como de encuadernar aquellos tomos que considere necesario.

**Artículo 208.2 — Certificación por el Registrador en el traslado de asientos; contenido.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

En el caso del traslado literal de los tomos, el Registrador certificará que se han cotejado los asientos viejos con los nuevos y que éstos constituyen una copia fiel y exacta de los originales, los cuales permanecerán bajo su custodia.

**Artículo 208.3 — Conservación de asientos registrales; procedimiento.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Siempre que el Registrador se percate de que existen folios que contienen asientos registrales en vías de deterioro lo notificará al Director Administrativo. El Registrador podrá trasladar el contenido de dichos asientos a otro tomo nuevo o en uso.

En caso de surgir dificultad en el traslado de los asientos por el deterioro tal de algunos folios de los tomos o a la falta de fragmentos en aquellos, el Registrador queda autorizado para trasladar el contenido hasta donde éste resulte legible e inteligible, así como para reconstruir a su discreción y bajo su responsabilidad, las partes deterioradas de los asientos, con vista de otros asientos del Registro que guarden relación con los que se trasladen o con vista de los documentos registrales que se le presenten.

**Artículo 208.4 — Traslados de asientos; contenido de certificación.**

Se enmienda el artículo para que disponga lo siguiente:

Al comenzar el traslado de los asientos a tenor con el artículo anterior, el Registrador expondrá brevemente las razones por las cuales se verifica el mismo, haciendo constar el folio y tomo de donde proviene el traslado. Dicho traslado comprenderá la descripción de la propiedad, el titular registral, una relación completa de las cargas y gravámenes, las citas de los títulos correspondientes que originaron los mismos, y cualesquiera otros datos que estime pertinentes,

evitando así que en el futuro haya que referirse a los asientos deteriorados.

**Artículo 208.5 — Traslado—contenido de nota.**

Se enmienda el artículo nuevo para que disponga lo siguiente:

Una vez efectuado el traslado, se extenderá una nota al final del último asiento hábil del historial registral a trasladarse, indicativa del folio y tomo a donde se ha trasladado el historial de la finca.





## **Añadido por el Reglamento 5312**

### **Artículo 31.1 — Definición de Presentación**

Se entenderá por presentación el acto mediante el cual un presentante entrega uno o varios documentos al empleado del Registro encargado de la función de presentación de documentos, con el propósito de solicitar su registración.

### **Artículo 31.2 — Horario**

La presentación de documentos se efectuará de 8:00 de la mañana hasta las 12:00 del mediodía y de 1:00 a 3:00 de la tarde, horario durante el cual el Registro permanecerá abierto para el público. Los Registradores no admitirán documento alguno para su presentación fuera de este horario.

Si llegada la hora del cierre de operaciones no se hubiese completado el proceso de presentación de un documento, según establecido en este reglamento, no se podrá continuar la presentación de dicho documento.

### **Artículo 31.3 — Lista oficial de turnos de presentación**

Los empleados del Registro a cargo de la función de presentación de documentos prepararán la lista oficial de turnos de presentación. Dicha lista incluirá el nombre del presentante y el número de documentos que dicho presentante evidencie que va a presentar, el cual no excederá de diez (10) documentos en cada turno, salvo que otra cosa se disponga por el Secretario de Justicia, conforme a las necesidades del servicio.

Al presentarse la lista oficial de turnos se observará estrictamente el orden de llegada de los presentantes a la sección correspondiente. No se aceptarán listas de turnos de presentación que no sean las preparadas por los empleados a cargo de la función de presentación.

### **Artículo 31.4 — Minuta de Asiento de Presentación**

Cada documento que se interese presentar deberá tener adherida la correspondiente Minuta de Asiento de Presentación que por la presente se adopta, la cual deberá contener los datos requeridos por el Artículo 31.9 de este Reglamento. Cada documento con sus complementarios motivará un solo asiento de inscripción. En ningún caso se admitirán dos documentos en un mismo asiento de presentación.

### **Artículo 31.5 — Limitación del Asiento**

Los presentantes que interesen solicitar la limitación del Asiento de Presentación de un documento deberán guiarse por las siguientes normas:

A) Limitación simultánea con la presentación del documento:

Si el título a ser presentado constare de más de un negocio jurídico y/o de más de una

finca, deberán indicarse específicamente en la Minuta de Asiento de Presentación las operaciones solicitadas. En estos casos, si no se solicitare la toma de razón de todas las transacciones comprendidas en el documento que se presenta, se entenderá que el asiento de presentación quedó limitado a las transacciones solicitadas.

#### B) Limitación con posterioridad a la presentación del documento:

La limitación del Asiento de Presentación con posterioridad a la presentación del documento podrá efectuarse únicamente en aquellos casos en que no exista un documento posterior que pudiera quedar afectado por dicha limitación, o que habiéndolo, se acredite el consentimiento, suscrito ante notario, del titular del derecho o del presentante de dicho documento posterior.

Para solicitar la limitación del asiento con posterioridad a la presentación del documento, deberá seguirse el siguiente procedimiento:

1. En aquellas secciones que no estén modernizadas, la solicitud se hará por el presentante, la parte interesada, o el notario en su representación. Dicha solicitud podrá hacerse personalmente, extendiéndose nota de limitación al dorso del Asiento de Presentación, la cual deberá ser firmada por el solicitante o mediante una carta dirigida al Registrador, suscrita por el solicitante, la cual deberá conservarse en el Registro.
2. En las secciones donde se haya implantado el sistema moderno, la solicitud de limitación de inscripción que ocurra con posterioridad a la presentación se tramitará personalmente mediante una carta dirigida al Registrador, suscrita por el presentante, por la parte interesada, o por el notario en su representación. Esta carta se rastreará para incorporarse al legajo y se conservará en el Diario de Operaciones, detrás del asiento correspondiente. A la brevedad posible el Registrador practicará nota marginal al Diario de Operaciones informando la limitación solicitada y ofreciendo los detalles del documento mediante el cual se solicitó.

#### C. Nueva presentación del documento

Después de haberse limitado el Asiento de Presentación, será necesaria una nueva presentación del documento en los casos en que el presentante, la parte interesada, o el notario en su representación, interese la inscripción de alguno de los negocios jurídicos que quedaron excluidos por dicha limitación.

### **Artículo 31.6 — Proceso de presentación**

El proceso de presentación de documentos en el Registro de la Propiedad comprende las siguientes etapas:

- a) Cotejo de la Minuta de Asiento de Presentación — El presentante entregará el documento que interesa presentar al empleado a cargo del proceso de presentación. Cada documento

que el presentante interese presentar deberá acompañarse con el original y una copia de la Minuta de Asiento de Presentación adheridas a la parte superior del mismo. Será responsabilidad del presentante complementar correctamente dicha Minuta, la cual no podrá contener borrones, raspaduras ni tachaduras. El empleado verificará la corrección de la misma a la luz del documento ante su consideración. De hallarla conforme, se firmará por el presentante y el empleado del Registro antes de proceder a la próxima etapa del proceso de presentación.

Si la Minuta de Asiento de Presentación no está correctamente complementada, no podrá procederse con la presentación del documento que la motiva. El proceso de presentación de documentos no podrá detenerse debido a que los presentantes necesiten tiempo para corregir o añadir información omitida en la Minuta de Asiento de Presentación.

- b) Sellado o rastreo — En las secciones del Registro en que no se haya implantado el sistema moderno de inscripción, el Departamento de Justicia deberá proveer relojes para sellar documentos. El sello de cada reloj deberá imprimir en el original de la Minuta de Presentación el número de orden del Asiento de Presentación y del Diario de Operaciones, además de la fecha y hora que corresponda a esa presentación. El empleado del Registro a cargo de la presentación de documentos procederá a sellar en el reloj el original de dicha Minuta, debidamente firmada, con la información antes indicada.

En aquellas secciones del Registro en que se haya implantado el sistema moderno de inscripción, la computadora proveerá automáticamente el número de orden del Asiento de Presentación, el número del Diario de Operaciones, además de la fecha y hora que corresponda a esa presentación. El empleado del Registro a cargo de la función de presentación de documentos procederá de inmediato a complementar esos datos en el original de la Minuta de Asiento de Presentación, debidamente firmada, para proceder a rastrearla bajo el número de Asiento y Diario asignado por la computadora.

En la eventualidad de falta de electricidad, el empleado a cargo del proceso de presentación de documentos complementará manualmente la Minuta de Presentación.

Aquellos datos incluidos en la Minuta de Asiento de Presentación que son necesarios para poder procesar el documento presentado dentro del sistema moderno de inscripción, se alimentarán al mismo posteriormente. Esta etapa posterior podrá realizarse simultáneamente por más de un empleado, a discreción del Registrador.

- c) Entrega del recibo — El empleado del Registro a cargo de la función de presentación de documentos será responsable de llenar los blancos que corresponden al asiento, diario, fecha y hora en la copia de la Minuta de Asiento de Presentación con la misma información que se proveyó en el original, antes de que el presentante y dicho empleado firmen la Minuta. Deberá sellar la copia de la Minuta, debidamente firmada, con el sello de la sección del Registro donde se esté haciendo esa presentación. La copia de la Minuta de Asiento de Presentación, una vez complementada, firmada y sellada, constituirá el recibo de presentación que se entregará al presentante. El empleado del Registro entregará un recibo de presentación al presentante por cada Asiento de Presentación.

### **Artículo 31.7 — Aviso de Inscripción**

Los presentantes que interesen recibir —aviso cuando el documento que han presentado haya sido inscrito, podrán acompañar con su documento una tarjeta postal franqueada y predirigida. En estos casos el Registrador, o el empleado del Registro en quien éste delegue, tendrá la responsabilidad de remitirla al presentante a la brevedad posible después de la inscripción del documento.

### **Artículo 31.8 — Minuta se convierte en Asiento de Presentación; Conservación del Asiento**

Una vez concluya el proceso de presentación, el original de la Minuta de Asiento de Presentación, debidamente rastreada y/o sellada, constituirá el Asiento de Presentación. Si existiese alguna discrepancia entre el contenido del Asiento de Presentación y el contenido del recibo de presentación, prevalecerá el primero.

### **Artículo 31.9 — Diario de Operaciones**

En las secciones del Registro en que no se haya implantado el sistema moderno de inscripción, el Diario de Operaciones comprenderá trescientos (300) asientos y en aquellas secciones del Registro en que se haya implantado el sistema moderno de inscripción, el Diario de Operaciones comprenderá ciento cincuenta (150) asientos. Cada Asiento de Presentación ocupará un folio tamaño de 8 1/2" X 14" cada uno, que se archivarán en orden correlativo según su número de asiento y diario.

Al terminar de extenderse el último asiento del Diario de Operaciones, bien sea al dorso del mismo, o en caso de no haber espacio disponible, en un folio adicional, el Registrador o el empleado del Registrador en quien este delegue, extenderá una nota de cierre bajo su firma certificando el número de asientos comprendidos en ese tomo.

Los asientos de presentación se conservarán en carpetas duras, inercalables y con tornillos. Cada carpeta constituirá un libro de Diario de Operaciones, los cuales se enumerarán en orden correlativo y se mantendrán a disposición del público.

### **Artículo 31.10 — Contenido general asiento de presentación**

Cada Asiento de Presentación deberá contener los siguientes datos:

- (a) número de asiento y diario
- (b) fecha y hora de la presentación
- (c) identificación del documento
- (d) derechos cuya inscripción, anotación o cancelación se solicita
- (e) relación de las fincas sobre las cuales se interesa las operaciones registrales y lugar de ubicación de éstas
- (f) personas naturales o jurídicas a favor de quienes se solicita la inscripción, cancelación o anotación
- (g) valores de las operaciones registrales solicitadas
- (h) relación de documentos complementarios que se acompañan

- (i) número de serie y valor de cada uno de los comprobantes y sellos presentados para cubrir los derechos de inscripción
- (j) petición del notario para que se le envíe cualquier notificación de defecto
- (k) nombre del presentante con su dirección postal y teléfono
- (l) nombre, dirección postal y teléfono del notario en los casos en que solicita que le sea notificado cualquier defecto del documento
- (m) firma del presentante
- (n) firma del empleado a cargo de la función de presentación de documentos

#### **Artículo 31.11 — Status de Asiento de Presentación**

En aquellas secciones del Registro en que no se haya implantado el sistema moderno de inscripción, se utilizará el dorso de cada Asiento de Presentación para hacer constar las notas marginales del Diario debido a que en el margen izquierdo del folio del formato nuevo del Asiento de Presentación no se provee espacio para consignarlas.

En aquellas secciones del Registro en que se haya implantado el sistema moderno de inscripción, las notas marginales del Diario se conservarán detrás del Asiento de Presentación al que corresponda, según el orden numérico correlativo de las mismas.

Las notas marginales del Diario que se refieran a la acción tomada por el Registrador respecto al título presentado, expresarán el tipo de acción tomada, la cita registral respectiva cuando corresponda, el lugar, fecha y la firma del Registrador o del empleado del Registro en quien éste delegue. Este último hará constar en la nota marginal del Diario el nombre del Registrador que firmó la acción tomada que dio lugar a dicha nota.

#### **Artículo 33.1 — Diseño y distribución de la Minuta de Presentación**

La Minuta de Presentación será diseñada por el Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad y se distribuirá por el Departamento de Justicia. Dicha Minuta podrá ser fotocopiada o reproducida por los usuarios sin que puedan alterar; sus márgenes, tamaño y tipo de letra, tamaño de papel, espacios, contenido y formato.

#### **Artículo 33.2 — derogado**

#### **Artículo 33.3 — derogado**

**Artículo 31.7 — Formas de Presentación**

Como regla general, se presentarán los documentos en el Registro de la Propiedad mediante al presentación física de los mismos, entregando éstos al empleado del Registro encargado de la presentación de documentos. Esta presentación sólo podrá realizarse durante el horario de apertura al público del Registro.

También, se podrán presentar documentos por correo. Si el título se recibe por correo se considerará presentante al remitente del documento y se practicará el asiento de presentación en el momento en que proceda la apertura del correo recibido en el día.

Las comunicaciones de haber autorizado escrituras públicas, enviadas por los Notarios por medio de facsímil, se asentarán en el Diario de acuerdo con la regla general a excepción de las que se reciban fuera de las horas de oficina, que se asentarán el día hábil siguiente, inmediatamente después de la apertura del Diario, simultáneamente con las que se presenten físicamente a esa misma hora en la forma que prevé este Reglamento.

El asiento de presentación que se extienda caducará si en el plazo de los diez (10) días hábiles siguientes no se presenta en el Registro copia auténtica de la escritura que lo motivó. Esta presentación dentro del citado plazo se hará constar por nota al margen del primer asiento y a partir de la fecha de esta nota correrán los plazos de calificación y despacho.

Si al recibir la comunicación el Registrador comprueba que la finca está situada en otra demarcación registral, notificará de tal hecho al Notario autorizante de inmediato por cualquier medio disponible.

Se reenumeran los Artículos 31.7 a 31.11 (ambos inclusive) con los números 31.8 a 31.12.



## **Añadido por el Reglamento 6927**

### **Para enmendar el Artículo 20.1 del Reglamento: Manifestación del Registro:**

La manifestación del Registro que dispone el Artículo 23 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (30 LPRA sec. 2101) podrá hacerse mediante exhibición del contenido del Registro bien sea directamente o mediante copias, en virtud de petición verbal o escrita del interesado que indique claramente las fincas o derechos cuyo estado pretenda averiguar. Dicha manifestación podrá darse además, mediante la Certificación Registral y la Nota Simple Informativa.

El Registrador, en cada caso, determinará la forma de manifestación de acuerdo con la exigencia legal de observar las precauciones convenientes para la conservación del contenido del Registro y evitar posibles daños.

En las secciones equipadas con máquinas fotocopadoras, la manifestación podrá hacerse mediante fotocopia de los asientos interesados, certificados o no, como lo desee el interesado.

La Nota Simple Informativa consistirá tan solo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Así mismo se hará constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares y/o a los derechos inscritos. Dicha Nota tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, por lo que no lleva la firma del Registrador.

### **Para añadir el Artículo 20.1.1 al Reglamento: Solicitud y Expedición de Notas Simples:**

Las notas simples se expedirán a petición de parte, por escrito, previo pago de derechos. Las mismas se expedirán sólo de fincas cuyo historial ya conste recuperado en el sistema de informática registral.

El empleado del Registro asignado por el Registrador, llevará una lista oficial de turnos de solicitud de notas simples. Cada turno no podrá exceder de cinco fincas.

Toda solicitud de expedición de nota simple deberá acompañarse de un comprobante de Rentas Internas por la cantidad de nueve dólares (\$9.00), los cuales ingresarán en el fondo especial separado y distinto de todo dinero o fondo perteneciente al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, creado al amparo del Artículo 40 de la Ley Número 205 de 9 de agosto de 2004, conocida como "Ley orgánica del Departamento de Justicia". Dicho fondo proveerá una partida separada y distinta, destinada únicamente al Registro de la Propiedad, en la cual se depositarán los recaudos por concepto de la expedición de las Notas Simples. La totalidad de los intereses que genere la porción recaudada para el Registro de la Propiedad, serán aplicados a la referida partida. Los recursos así recaudados serán utilizados exclusivamente para los siguientes propósitos: compra de equipo, mantenimiento de equipo, materiales para los equipos, adiestramiento de personal y contratación de recursos, todo lo anterior relacionado con el sistema de informática registral. Serán de aplicación las exenciones establecidas en las Secciones 1770 (a), (c) y (d) (30 LPRA s. 1770 (a), (c) y (d)) de la Ley de Arancel del Registro de la Propiedad.

El Registro emitirá la Nota Simple dentro de un plazo máximo de tres días hábiles de solicitada.

**Para añadir el Artículo 20.3: Acceso y horario del área destinada a la presentación y/o estudio:**

El público podrá acceder las áreas de presentación y estudio dentro del horario que se establece en la sección 31.2 del Reglamento. No se permitirá la permanencia del público, sin distinción de clase alguna, fuera de dicho horario.

**Para añadir el Artículo 20.4: Acceso a los terminales del Registro:**

Bajo ninguna circunstancia se permitirá al público tener acceso a los terminales de los empleados y funcionarios del Registro.

**Para añadir el Artículo 20.5: Uso de los terminales del Registro:**

El público sólo tendrá acceso a aquellos terminales y equipos informáticos que el Departamento de Justicia destine a uso público, sujeto a lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley. La información que contenga el sistema de informática registral que no haya sido revisada y comprobada por un Registrador tendrá puramente valor informativo y no da fe del contenido de los asientos.

**Para enmendar el Artículo 21.3 del Reglamento: Clases de Certificaciones:**

Las certificaciones se expedirán literales o en relación, según se mandaren dar o se pidieren.

Las certificaciones literales comprenderán íntegramente los asientos a que se refieran. Estas se expedirán en fotocopia, debiendo estar cada uno de los folios sellados e iniciados por el Registrador.

Las certificaciones en relación se expedirán a través del sistema de informática registral vigente exclusivamente. Estas contendrán la descripción de la finca, según aparezca del Registro y todo lo relativo al título, derechos y cargas que a la sazón pesen sobre el inmueble o derecho inscrito, la existencia de cualquier documento presentado y pendiente de calificación, y cualquier otro aspecto que el interesado señale o juzgue importante el Registrador.

**Para enmendar el Artículo 27.1 del Reglamento: Solicitud; forma y contenido:**

Las certificaciones se expedirán a petición de parte personalmente o por correo, siempre firmadas y por escrito, previo pago de derechos, según disponen las secciones anteriores de este capítulo sobre la materia. Dicha solicitud deberá especificar si el solicitante recogerá personalmente la certificación una vez expedida o si interesa que el Registro se la envíe por correo.

Si el solicitante desea recoger personalmente la certificación, la solicitud deberá acompañarse de una tarjeta postal predirigida y franqueada o un sobre predirigido y franqueado en el cual hará constar el nombre y la dirección postal de la persona a enviar el Aviso de que la certificación se ha expedido. La persona tendrá treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha del Aviso para recogerla.

En caso de que el solicitante desee que el Registro le envíe la Certificación por correo, la solicitud deberá acompañarse de un sobre predirigido y franqueado en el cual hará constar el nombre y la dirección postal de la persona a enviar la certificación.

En caso de que el solicitante no acompañe la tarjeta postal predirigida y franqueada o alguno de los sobres predirigidos y franqueados antes mencionados o la dirección postal impresa en el mismo esté incorrecta y sea devuelto al Registro, o no recoja la certificación personalmente dentro de los treinta (30) días de enviado el Aviso, habrá consentido a que transcurrido el término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de la expedición de la Certificación o del envío del Aviso, el que aplique, se proceda a la disposición final del documento.

Para propósitos de este Artículo, el término "correo" significa el sistema postal regular de los Estados Unidos de América exclusivamente.

**Para enmendar el Artículo 30.1 del Reglamento: Uso de Libros:**

Todos los libros del Registro serán uniformes para todas las Secciones.

**Para enmendar el Artículo 30.2 del Reglamento: Sistema de Libros del Registro:**

Cada libro de inscripción tendrá una página extra sin numerar colocada antes del folio primero, en la cual aparecerá información relativa a la sección, municipio a que pertenezca y el número que se le asigne al tomo. El Director Administrativo expresará el número de folios que contenga el mismo, y las circunstancias de hallarse útil y sano. Esta certificación será fechada y firmada por el Director. El Director pondrá, además, sus iniciales en la primera y última página de cada libro.

El Registrador extenderá una constancia firmada de haber recibido el libro en la forma en que indica la certificación del Director.

Todo folio será sellado con el sello adoptado por el Secretario de Justicia, el cual no deberá interferir con la información a ser impresa.

**Para enmendar el Artículo 30.3 del Reglamento:**

Libros Virtuales:

Libro virtual significa la información almacenada en el sistema de informática registral.

**Para enmendar el Artículo 30.4 del Reglamento: Asientos del Registro:**

Los asientos se redactarán y quedarán plasmados únicamente bajo el sistema de informática registral vigente.

Se podrán cancelar fuera del sistema de informática registral, los gravámenes hipotecarios previamente inscritos en los libros del Registro llevados de forma manual o bajo cualquier otro sistema utilizado antes de la implantación del sistema de informática registral vigente, mientras el historial de la finca no haya sido recuperado en el sistema. Lo dispuesto anteriormente tendrá

vigencia hasta el 31 de diciembre de 2006. Transcurrido dicho término, la cancelación de gravámenes hipotecarios deberá plasmarse en el sistema de informática registral. Esta disposición no podrá desvirtuar la mecanización de las operaciones registrales implantada de forma única y uniforme en todas las secciones del Registro. Tampoco podrá utilizarse como método alternativo o paralelo de inscripción al sistema mecanizado establecido.

En caso de los asientos de los libros especiales, la inscripción se llevará a cabo en la forma que determine el Secretario de Justicia.

**Para enmendar el Artículo 30.5 del Reglamento: Tomos de inscripción:**

Los tomos de inscripción se identificarán como tomos y se les asignará un número correlativo. En cada sección habrá los juegos de tomos, por sectores o municipios, según la demarcación territorial correspondiente.

**Para enmendar el Artículo 30.6 del Reglamento: Sistemas de Inscripción:**

Podrán usarse guarismos en la identificación de los tomos, así como en toda clase de asientos para expresar cantidades. Cuando se empleen guarismos, no se podrán borrar o escribir un número sobre otro.

En caso de equivocación, una vez impreso el folio, se deberá encerrar en paréntesis el error, poner la palabra "digo" y luego expresar las palabras correctas.

**Para enmendar el Artículo 30.8 del Reglamento: Libro de Inscripciones:**

Cada folio del libro de inscripción contendrá un margen en blanco suficiente para insertar en él las notas marginales correspondientes; también dos líneas verticales formando columnas para consignar entre ellas el número o letra del asiento respectivo y en espacio ancho, para extender las inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones.

En la portada de cada tomo se consignará la información necesaria para su identificación y en la primera hoja útil se insertará la certificación y nota anteriormente prevenida.

El Secretario de Justicia podrá aprobar y cambiar el diseño del folio registral, del libro de inscripción o del medio que se haya adoptado para guardar la información, bien por iniciativa propia o por recomendación del Director Administrativo, de forma experimental en una o varias secciones o permanente en todas las secciones del Registro.

**Para enmendar el Artículo 31.1 del Reglamento: Definición de presentación y sus modalidades:**

"Presentación" es el acto mediante el cual se recibe en el Registro uno o varios documentos, con el propósito de solicitar su inscripción. La misma se podrá llevar a cabo mediante una de tres modalidades: presentación personal, presentación por correo o presentación por telefax.

La presentación quedará perfeccionada cuando el empleado del Registro encargado de la función de presentación verifique que los documentos cumplen con todos los requisitos de la Ley y del Reglamento vigentes relacionados con la presentación de documentos, los ingrese en el Libro

Diario del sistema informático registral vigente y emita el correspondiente Recibo de Presentación.

**Para añadir el Artículo 31.1.1 al Reglamento: Presentación Personal:**

"Presentación personal" es el acto mediante el cual un presentante entrega físicamente un documento al empleado del Registro encargado de la función de presentación de documentos, con el propósito de solicitar su inscripción. Esta deberá cumplir con los requisitos aplicables en el Artículo 31.6 del Reglamento.

**Para añadir el Artículo 31.1.2 al Reglamento: Presentación Por Correo:**

En documentos recibidos por correo se considerará presentante al remitente del documento y se practicará el asiento de presentación en el momento en que se proceda a la apertura del correo recibido en el día. Los documentos que se reciban fuera de las horas en que el Registro esté abierto al público según establece el Artículo 31.2 del Reglamento, se presentarán el día hábil siguiente, inmediatamente después de la apertura del diario, paralelamente con los que se presenten personalmente o vía telefax.

Serán requisitos para la presentación mediante el correo los siguientes: (1) que los documentos vengán acompañados de los correspondientes aranceles y derechos, (2) que se utilice el correo postal (3) que se acompañe un sobre franqueado y predirigido con la dirección del remitente y (4) que se acompañe comunicación escrita dirigida al Registrador, donde indique la dirección postal y el número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico, si los tuviere, del abogado notario o en su caso el del remitente. El término "correo" significa única y exclusivamente el Sistema Postal de los Estados Unidos de América.

La presentación por correo quedará perfeccionada cuando el empleado del Registro encargado de la función de presentación verifique que el documento cumple con todos los requisitos antes establecidos, lo ingrese en el Libro Diario del sistema informático registral vigente y emita el correspondiente Recibo de Presentación. El Registro enviará el recibo de presentación en el sobre franqueado y predirigido, no más tarde de, tres (3) días hábiles de haberlo presentado. Bajo ninguna circunstancia se podrá entregar personalmente o enviar vía telefax el Recibo de Presentación.

De no cumplirse con alguno de los primeros dos requisitos establecidos en el segundo párrafo del presente Artículo, se renuncia a la presentación por correo. El Registrador enviará, en el sobre franqueado y predirigido con la dirección del remitente que se requiere en el segundo párrafo del presente Artículo, un aviso informando que no se presentó el documento debido a que la presentación resultó defectuosa. El Departamento de Justicia no se responsabiliza de lo enviado que no motive la presentación aquí establecida. De cumplirse con los dos primeros requisitos pero no con el tercer o cuarto requisito, se renuncia al envío del recibo de presentación o al aviso de que no se presentó el documento, sin más aviso al notario ni al presentante.

**Para añadir el Artículo 31.1.3 al Reglamento: Presentación Por Telefax:**



La presentación de documentos por telefax se efectuará dentro del horario establecido en el Artículo 31.2 del Reglamento. Todo documento recibido fuera de ese horario se dará por no recibido, sin más aviso al presentante. La hora de recibo será la hora en que se reciba físicamente la minuta de presentación de telefax y los documentos que apliquen, en la correspondiente sección del Registro.

Todo documento previamente otorgado podrá ser presentado por telefax por uno de los siguientes: los abogados-notarios autorizantes de las escrituras públicas, los abogados de instancias registrales y los funcionarios públicos de las agencias del gobierno, corporaciones o instrumentalidades públicas o municipios, debidamente autorizados.

Escrituras públicas e Instancias registrales: Será requisito enviar por telefax la Minuta suscrita y sellada por el abogado notario autorizante de la Escritura o abogado de la Instancia, susceptible de ser inscrita, que dará lugar al correspondiente asiento de presentación y en la que constarán testimoniados los siguientes datos: (1) La fecha y número de la Escritura otorgada o Instancia con el número de testimonio, el que aplique. (2) La identificación de los otorgantes y el concepto de los que intervienen. (3) El derecho a que se refiera el título que se pretende inscribir. (4) Persona a favor de quien se inscribirá el derecho. (5) La descripción del inmueble haciendo constar su naturaleza, municipio, número de la finca y los datos registrales de inscripción. (6) Valor de la transacción. (7) Total de derechos a devengar. (8) Identificación de los documentos complementarios. (9) Nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax, la dirección de correo electrónico si tuviere, y el número de colegiado del abogado o el número de notario del abogado notario. (10) En caso de escrituras públicas e instancias suscritas ante abogado notario, el sello del abogado notario.

Documentos Judiciales: Será requisito enviar por telefax la Minuta suscrita por el abogado de la parte interesada, junto con la primera página del documento judicial susceptible de ser inscrito y que dará lugar al correspondiente asiento de presentación, así como de la página donde conste la Certificación de la Secretaría del Tribunal. Dicha Minuta contendrá los siguientes datos: (1) Tipo de Documento Judicial. (2) Tribunal, sala. (3) Número de caso. (4) Partes. (5) Persona a favor de quien se inscribirá el derecho. (6) Causa de acción. (7) La descripción del inmueble haciendo constar su naturaleza, municipio, número de la finca y los datos registrales de inscripción. (8) Valor de la transacción. (9) Total de derechos a devengar. (10) Nombre, dirección, número de teléfono, número de telefax, dirección de correo electrónico si tuviere, y el número de colegiado del abogado presentante. (11) Identificación de los documentos complementarios.

Las copias de la primera página del documento judicial y de la página donde conste la Certificación de la Secretaría del Tribunal, deberán contener el sello del Tribunal.

Documento Administrativo: Será requisito enviar por telefax la Minuta suscrita por el funcionario público de la agencia del gobierno estatal o federal, corporación o instrumentalidad pública o municipio, debidamente autorizado y sellada con el sello oficial de la agencia del gobierno, corporación o instrumentalidad pública o municipio. Dicha minuta contendrá lo siguiente: (1) La fecha del documento administrativo y nombre de la agencia que lo expide. (2) La identificación de los otorgantes y el concepto de los que intervienen. (3) El derecho a que se



refiera el título que se pretende inscribir. (4) Persona a favor de quien se inscribirá el derecho. (5) La descripción del inmueble haciendo constar su naturaleza, municipio, número de la finca y los datos registrales de inscripción. (6) Valor de la transacción. (7) Identificación de los documentos complementarios. (8) Nombre, dirección postal, número de teléfono y telefax y dirección de correo electrónico si tuviere, de la agencia. (9) Nombre del funcionario público autorizado que firma la Minuta. (10) Sello oficial de la agencia del gobierno estatal o federal, corporación o instrumentalidad pública o municipio.

La presentación de documentos por telefax ocurrirá en dos etapas separadas.

Primera etapa: Una vez recibido el documento en el Registro conforme lo establecido en los párrafos que preceden, el empleado del Registro encargado de la función de presentación verificará que los documentos cumplen con todos los requisitos antes establecidos y lo ingresará en el Libro Diario del sistema informático registral vigente. Una vez ingresado, el Registro remitirá, vía telefax, el correspondiente documento de Recibo de Presentación Provisional. Dicho recibo de presentación provisional deberá ser enviado por el Registro no más tarde de dos (2) días hábiles de haberlo emitido. El asiento de presentación que se extienda caducará, si en el plazo de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de presentación, no se presenta en el Registro copia auténtica del documento que lo motivó así como los derechos de presentación e inscripción correspondientes y el recibo de presentación provisional. El término de los diez (10) días hábiles antes dispuesto se computará según establece la Regla 68.1 de Procedimiento Civil.

El recibo de presentación provisional que emite el Registro advertirá sobre la caducidad del asiento.

El presentante bajo esta modalidad podrá desistir voluntariamente del asiento de presentación dentro del término de los diez (10) días hábiles que se proveen para consolidar el asiento, acudiendo personalmente al Registro, haciendo constar bajo su firma dicho hecho por escrito, al margen del asiento de presentación.

Segunda etapa: Dentro del término establecido de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la fecha de presentación, deberá presentarse físicamente copia certificada de la escritura pública, instancia registral o documento judicial o el original del documento administrativo que motivó el asiento de presentación, Además, deberá acompañar los aranceles y derechos correspondientes, el Recibo de Presentación Provisional de telefax y los documentos complementarios. El empleado del Registro encargado de la función de presentación verificará que los documentos cumplen con todos los requisitos antes establecidos y pondrá nota de Consolidado en el libro diario del sistema informático registral vigente y en el libro diario de presentación. Una vez ingresado, la presentación quedará consolidada y el Registro emitirá el Recibo de Presentación.

De encontrar alguna discrepancia entre la minuta enviada por telefax en la primera etapa de la presentación y la copia certificada de la escritura pública o del documento judicial, original de la instancia o del documento administrativo que motivó el asiento de presentación que se pretende consolidar, no procederá la consolidación.

Podrán consolidarse hasta un de máximo diez (10) documentos por día por turno.

Los efectos de la consolidación se retrotraen a la fecha de la presentación.

**Para enmendar el Artículo 31.3 del Reglamento: Lista Oficial de Turnos de Presentación:**

Los empleados del Registro a cargo de la función de presentación de documentos prepararán la lista oficial de turnos de presentación personal. Dicha lista incluirá el nombre del presentante y el número de documentos que dicho presentante evidencie que va a presentar, el cual no excederá de diez (10) documentos en cada turno, salvo que otra cosa disponga el Secretario de Justicia, conforme a las necesidades del servicio.

Al prepararse la lista oficial de turnos se observará estrictamente el orden de llegada de los presentantes a la sección correspondiente. No se aceptarán listas de turnos de presentación personal que no sean preparadas por los empleados a cargo de la función de presentación.

La limitación de diez (10) documentos del primer párrafo aplicará tanto para la presentación por correo así como para la presentación por telefax. En el caso de la presentación por correo, la limitación será de diez (10) documentos por presentante, por día. En caso de la presentación por telefax será de diez (10) documentos por abogado, abogado notario autorizante o funcionario público autorizado, por día.

**Para enmendar el Artículo 31.4 del Reglamento: Un sólo Asiento de Presentación:**

Cada documento con sus complementarios motivará un sólo asiento de inscripción. En ningún caso se admitirán dos documentos en un mismo asiento de presentación.

**Para añadir el Artículo 31.4.1 al Reglamento: Minuta de Presentación:**

La minuta de presentación se requerirá solamente para el documento que se interese presentar vía telefax. Esta no podrá contener borrones, tachaduras ni añadiduras.

**Para enmendar el Artículo 31.5 del Reglamento: Limitación del Asiento:**

El Registrador considerará el documento presentado para su calificación íntegramente.

(A) Limitación simultánea con la presentación del documento-

El interesado en limitar el asiento de inscripción a uno o varios negocios jurídicos y/o a una o más de una finca, deberá indicar por comunicación escrita dirigida al Registrador, específicamente las operaciones solicitadas. Dicha comunicación deberá ser suscrita por el presentante, la parte interesada o el abogado o abogado notario en representación de la parte interesada.

En caso de los documentos presentados por telefax, además de la minuta de presentación, se requerirá se acompañe la comunicación escrita mencionada en el párrafo anterior, suscrita por el abogado notario autorizante, el abogado o el funcionario público autorizado. En caso de que no

se presente simultáneamente la comunicación según lo antes dispuesto, aplicará el antepenúltimo párrafo del Artículo 31.1.3 de este Reglamento.

(B) Limitación con posterioridad a la presentación del documento- La limitación del asiento de presentación con posterioridad a la presentación del documento podrá efectuarse únicamente en aquellos casos en que no existan documentos posteriores que pudieran quedar afectados por dicha limitación, o que habiéndolo, se acredite el consentimiento, suscrito ante notario, del titular del derecho o del presentante de dicho documento posterior. Dicha solicitud deberá efectuarse mediante comunicación suscrita por el abogado notario autorizante o el titular del derecho, dirigida al Registrador.

(C) Nueva presentación del documento - Después de haberse limitado el asiento de presentación, será necesaria una nueva presentación del documento en los casos en que el presentante, la parte interesada, o el notario en su representación, interese la inscripción de alguno de los negocios jurídicos que quedaron excluidos por dicha limitación.

**Para enmendar el Artículo 31.6 del Reglamento: Recibo de Presentación:**

El sistema de informática registral proveerá automáticamente el número de entrada, el número de orden de asiento de presentación, el número del Diario de Operaciones además de la fecha y hora que corresponda a esa presentación.

En la presentación personal, será requisito siempre proveerle al empleado del Registro encargado de la función de presentación la dirección postal, número de teléfono, el número de telefax y dirección de correo electrónico si tuviere, del abogado notario o abogado que autorizó el documento. En caso de que el presentante quiera ser notificado de las faltas que impidan la inscripción del documento, éste deberá proveer su dirección postal, números de teléfono y telefax y dirección de correo electrónico si tuviere. El presentante firmará la copia del Recibo de Presentación que se quedará en el Registro, aceptando que la dirección postal, números de teléfono y de telefax y dirección de correo electrónico provisto, ingresado al sistema durante el proceso de presentación del documento e impreso en el recibo de presentación, son los correctos.

Una vez firmado el Recibo de Presentación, el empleado del Registro estampará el sello oficial de la sección y entregará al presentante un solo recibo de presentación por cada asiento. El Registro no emitirá bajo ninguna circunstancia, otra copia del Recibo de Presentación.

**Para añadir el Artículo 31.6.1 al Reglamento: Paralización de los Procesos de Presentación, Operaciones Registrales y Oficina del Registro:**

En la eventualidad de falta de electricidad o fallos en el sistema de informática registral, se suspenderán inmediatamente los procesos de presentación, inscripción, certificación, utilización del área del público y cualquier otra operación registral. Los servicios se restablecerán una vez se estabilice el sistema eléctrico o el sistema de informática registral.

**Para enmendar el Artículo 31.7 del Reglamento: Aviso de Inscripción:**

El presentante de un documento acompañará una tarjeta postal predirigida y franqueada o un sobre predirigido y franqueado al documento objeto de la presentación, en el cual hará constar el nombre y la dirección postal de la persona a informar el hecho de la inscripción del documento. La persona notificada tendrá un término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de envío, para recoger el documento o documentos de que se trate. Transcurrido dicho término, se dispondrá del documento, según se dispone en el Artículo 36.5 del Reglamento.

En caso de que el presentante no acompañe la tarjeta postal o el sobre predirigido y franqueado antes mencionado o la dirección postal impresa en la misma esté incorrecta y sea devuelta al Registro, habrá renunciado al Aviso de Inscripción y habrá prestado su consentimiento para que transcurrido el término de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de inscripción, se proceda a la disposición final del documento.

**Para enmendar el Artículo 31.8 del Reglamento: Asiento de Presentación:**

Una vez concluya el proceso de presentación en el sistema de informática registral, se procederá a imprimir en el Diario la información que constituirá el asiento de presentación. Si existiese alguna discrepancia entre el contenido del asiento de presentación y el contenido del recibo de presentación, prevalecerá el primero.

**Para enmendar el Artículo 31.9 del Reglamento: Diario de operaciones:**

El Diario de Operaciones comprenderá doscientos veinticinco (225) folios que se archivarán en orden correlativo. Al terminar de extenderse el último asiento del Diario de operaciones, conforme dispone el Artículo 31.2 del Reglamento, se procederá a la impresión de los asientos presentados durante el día. El Supervisor o el empleado en quien el Registrador delegue, firmará la nota de cierre, certificando el número del primer y último asiento presentados en dicho día.

Los asientos de presentación se conservarán en carpetas duras, las cuales constituirán el Libro Diario de Operaciones. Los mismos se enumerarán en orden correlativo y se mantendrán disponibles al público con las correspondientes medidas de control y precaución.

Una vez completado el Diario de operaciones, éste será encuadernado.

**Para enmendar el Artículo 31.10 del Reglamento: Contenido General del Asiento de Presentación:**

Cada asiento de presentación deberá contener los siguientes datos:

- (A) Número de asiento y diario.
- (B) Fecha y hora de presentación.
- (C) Identificación del documento.
- (D) Derechos cuya inscripción, anotación o cancelación se solicita.

- (E) Relación de las fincas sobre las cuales se interesa las operaciones registrales y lugar de ubicación de éstas.
- (F) Personas naturales o jurídicas a favor de quienes se solicita la inscripción, cancelación o anotación.
- (G) Valores de las operaciones registrales solicitadas.
- (H) En el sistema de informática registral, la relación de documentos complementarios que se acompañan.
- (I) En el sistema de informática registral, el número de serie y valor de cada uno de los comprobantes y sellos presentados para cubrir los derechos de inscripción.
- (J) En el sistema de informática registral, el nombre del presentante con su dirección postal, número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico si tuviere.
- (K) En el sistema de informática registral, el nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico si tuviere del abogado notario o abogado autorizante.

**Para enmendar el 31.11 del Reglamento: Estatus del Asiento de Presentación:**

Las notas marginales del Diario que se refieran a la acción tomada por el Registrador respecto al título presentado, expresarán el tipo de acción tomada, la cita registral respectiva cuando corresponda, el lugar, fecha y la firma del Registrador o del empleado del Registro en quien éste delegue. Este último hará constar en la nota marginal del Diario el nombre del Registrador que firmó la acción tomada que dio lugar a dicha nota.

**Para enmendar el Artículo 32.2 del Reglamento: Inscripciones, Modelos de las Minutas:**

Sin menoscabo de la autonomía en la calificación del Registrador, el Director Administrativo suplirá una serie de modelos o guías para efectuar las distintas operaciones registrales, con el fin de promover una práctica uniforme en todas las secciones.

**Para enmendar el Artículo 33.1 del Reglamento: Diseño y distribución de la Minuta de Presentación:**

La minuta de presentación para la modalidad de presentación por telefax será diseñada por el Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad y se distribuirá por el Departamento de Justicia. Dicha minuta podrá ser fotocopiada o reproducida por los usuarios sin que puedan alterar sus márgenes, tamaño y tipo de letra, tamaño de papel, espacios, contenido y formato.

**Para enmendar el Artículo 36.5 del Reglamento: Destrucción de Documentos:**

Transcurrido el término de los treinta días establecidos en el Artículo 31.7 del Reglamento sin que se haya recogido el documento inscrito, se procederá a la disposición final del mismo.

Deberá quedar constancia fechada y suscrita por la persona encargada de la destrucción del documento, al margen del asiento de presentación. Quedan expresamente excluidos de la disposición anterior los planos de fincas o de identificación de los inmuebles inscritos, los que deberán ser archivados permanentemente en legajos especiales por ser parte integral de la inscripción registral. El Secretario de Justicia podrá autorizar el archivo de los planos inscritos en cualquier facilidad del Departamento de Justicia. También se mantendrán en el archivo los documentos cuya conservación exijan las leyes especiales y los que estime conveniente el Secretario de Justicia.

Los legajos de notificaciones, denegatorias y escritos de recalificación también podrán ser destruidos transcurrido un año a partir de su archivo.

La destrucción de documentos en el Registro de la Propiedad deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 4 de la Ley Núm. 5 del 8 de diciembre de 1955, según enmendada (3 L.P.R.A. secs. 1012 et seq.), conocida como la "Ley de Administración de Documentos Públicos de Puerto Rico".

**Para enmendar el Artículo 65.1 del Reglamento: Retiro de documentos pendientes de inscripción:**

Podrá retirar el documento pendiente de inscripción, el portador del recibo de presentación. Cuando comparezca el presentante a retirar un documento pendiente de inscripción y no tenga el recibo de presentación, deberá acreditar tal carácter mediante la debida identificación. Cuando el que comparezca a retirar sea un representante del presentante, el Registrador exigirá que acredite su carácter mediante escrito donde conste la autorización del presentante suscrita ante notario. Cuando comparezca la parte a cuyo favor se solicita la inscripción del derecho o el notario autorizante, deberá acreditar tal carácter mediante la debida identificación. Cuando el que comparezca sea un miembro del bufete al que pertenece el notario autorizante, el Registrador exigirá que se acredite su carácter mediante escrito donde conste la autorización del notario autorizante.

**Para enmendar el Artículo 81.3 del Reglamento: Notificación al notario y al presentante:**

Será obligación del Registrador notificar al notario autorizante del documento. En el caso de que el presentante quiera ser notificado, éste lo deberá solicitar expresamente por escrito, en la carátula o primera página del documento.

La notificación se efectuará en primera instancia al número de telefax provisto por el abogado notario según establecen los Artículos 31.1.1, 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento y al presentante cuando éste solicite ser notificado, según el párrafo anterior, al número de telefax provisto. El recibo emitido por la máquina de telefax del Registro confirmando el envío de la notificación, constituirá evidencia suficiente a los efectos de una notificación válida.

En caso de que el abogado notario o el presentante no tenga número de telefax, la notificación se efectuará a la dirección postal provista según los Artículos 31.1.1, 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento.



En caso de que la dirección postal o número de telefax provisto por el abogado notario según establecen los Artículos 31.1.1, 31.1.2 y 31.1.3 o la dirección postal o número de telefax provisto por el presentante, haya sido suministrada incorrectamente y el Registro haya enviado la notificación por telefax o por correo según corresponda, conforme la información suministrada, se entenderá que recibió la notificación enviada, consintiendo así a la notificación de las faltas y a los términos provistos por ley. En caso de que la máquina de telefax a donde va a ser enviada la notificación no conteste el envío del Registro en tres ocasiones, la notificación se enviará por correo.

El abogado notario, así como el presentante, serán responsables de notificar cualquier cambio de dirección postal o de número de telefax, por escrito, identificando los documentos por asiento y diario a los que le serán de aplicación la nueva dirección postal y/o de número de telefax. De no notificarse el cambio de dirección o del número de telefax, se entenderá que recibió la notificación como si se hubiese enviado a su nueva dirección o número de telefax, consintiendo así a la notificación de las faltas y a los términos provistos por ley.

Una vez todas las secciones del Registro tengan las facilidades del correo electrónico, el Secretario de Justicia emitirá un comunicado en un periódico de circulación general, a los efectos de informar que la notificación de faltas, emitidas por los Registradores, se efectuará siempre en primera instancia electrónicamente a la dirección de correo electrónico provista conforme los Artículos 31.1.1, 31.1.2 y 31.1.3. El recibo impreso del sistema de correo electrónico del Registro confirmando el envío de la notificación, constituirá evidencia suficiente a los efectos de una notificación válida. En caso de que el abogado o abogado notario o el presentante no tenga dirección de correo electrónico, la notificación se efectuará a su número de telefax y en último caso a su dirección postal provista según los Artículos 31.1.1, 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento. En caso de que la dirección de correo electrónico provista por el abogado o abogado notario según establecen los Artículos 31.1.1, 31.1.2 y 31.1.3 o la dirección de correo electrónico provista por el presentante, haya sido suministrada incorrectamente, se entenderá que recibió la notificación enviada, consintiendo así a la notificación de las faltas y a los términos provistos por ley.

El abogado notario, así como el presentante, serán responsables de notificar cualquier cambio de dirección de correo electrónico, por escrito mediante correo electrónico o por correo, identificando los documentos por asiento y diario a los que le serán de aplicación la nueva dirección electrónica. De no notificarse el cambio de dirección de correo electrónico, se entenderá que recibió la notificación como si se hubiese enviado a su nueva dirección, consintiendo así a la notificación de las faltas y a los términos provistos por ley.

Se entenderá que la dirección electrónica, postal, el número de teléfono y el número de telefax consignados conforme los Artículos 31.1.1, 31.1.2 y 31.1.3 del presente Reglamento son las correctas.

**Para enmendar el Artículo 81.5 del Reglamento: Notificación por correo:**

La notificación por correo se hará por correo ordinario a la dirección del notario y del presentante en su caso, a la dirección postal requerida conforme a los Artículos 31.1.1, 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento.

**Para añadir el Artículo 81.5.1 al Reglamento: Notificación por telefax:**

La notificación por telefax se hará al número de telefax del notario y del presentante en su caso, requerido conforme a los Artículos 31.1.1, 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento. La notificación recibida mediante telefax se considerará como un original para todos los efectos legales referentes a la notificación de faltas y sus términos. No obstante, la persona notificada podrá solicitar personalmente la notificación firmada en original por el Registrador, dentro de los sesenta días de emitida la misma.

**Para añadir el Artículo 81.5.2 al Reglamento: Notificación por correo electrónico:**

La notificación por correo electrónico se hará a la dirección de correo electrónico del abogado, abogado notario y del presentante en su caso, requerido conforme a los Artículos 31.1.1, 31.1.2 y 31.1.3 del Reglamento.

**Para enmendar el Artículo 81.8 del Reglamento: Lugar y forma de hacer constar la Notificación:**

La notificación se hará constar en el asiento de presentación y en el documento, mediante nota fechada y firmada por el Registrador en la cual se expresará el hecho de la notificación y el medio en que fue efectuada.

**Para enmendar el Artículo 99.8 del Reglamento: Recuperación de Fincas:**

La mecanización del historial de la finca en el sistema de informática registral, "recuperación de finca", se llevará a cabo de manera uniforme en todas las secciones del Registro. Se expresará detalladamente el historial de la finca desde su inmatriculación original o traslado, su descripción y titular vigente, así como las condiciones, prohibiciones, cargas y gravámenes que afecten a los titulares y/o los derechos inscritos a través de todo el historial registral.

La recuperación de finca se efectuará cumplimentando todos los campos de información que dispone el sistema, y además toda aquella otra información necesaria a los efectos de mantener el historial de la finca sin tener que recurrir al tomo histórico para efectuar futuras operaciones.

**Para añadir el Artículo 203.3.1 al Reglamento: Rehabilitación de asientos impresos en los folios del Sistema de Informática Registral:**

En caso de que el folio original que firma el Registrador se destruya total o parcialmente por cualquier causa, la información que contenga el mismo será sustituida obteniendo del sistema las inscripciones o notas marginales que estén almacenadas en el disco duro del sistema de informática registral o en los discos de resguardo provistos a esos efectos.

Una vez se imprima el folio o folios con la información correspondiente a éstos, el Registrador certificará, mediante nota marginal, las razones que provocaron la destrucción del folio original.

Deberá certificar además, bajo su firma: (1) que el contenido del nuevo folio es el que aparece almacenado en el disco duro del sistema de informática registral o en los discos de resguardo provistos a esos efectos, (2) el nombre del Registrador que lo había firmado y (3) la fecha de inscripción del asiento.

Si al momento de imprimir un asiento hubiese asientos previamente impresos que resultaren parcial o totalmente ilegibles, se procederá a reimprimir el asiento o nota marginal que haya resultado dañado. Para ello el Registrador hará constar al margen las razones para la reimpresión y efectuará en torno a la certificación, la misma diligencia que refiere el párrafo anterior.

En caso de que se imprima un asiento y éste resultare ilegible o fuera de los márgenes del folio, se procederá únicamente a poner las palabras "canceladas las líneas anteriores" y a reimprimir el mismo.

**Para añadir el Artículo 211.1 al Reglamento: Sistemas de Resguardo y anti-virus:**

Toda la información contenida en el sistema de informática registral será archivada o resguardada en discos separados del disco duro del servidor de cada sección del Registro. La custodia de estos discos será responsabilidad de la Oficina de Sistemas de Informática adscrita al Departamento de Justicia. Toda la información contenida en los discos de resguardo es información exacta y fidedigna a la información impresa y contenida en los discos duros y folios del sistema de informática registral.

Además, será responsabilidad de la Oficina de Sistemas de Informática adscrita al Departamento de Justicia proveer e instalar todos los programas de anti-virus necesarios para mantener la integridad del sistema y mantenerlos actualizados periódicamente.

### **Añadido por el Reglamento 7152**

Se enmienda el Artículo 31.2 del REGLAMENTO GENERAL PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD, Reglamento Núm. 2674 de 13 de julio de 1980, según enmendado, para que lea como sigue:

(2) La presentación de documentos se efectuará de 8:00 de la mañana hasta las 12:00 del mediodía y de 1:00 a 3:00 de la tarde. Los Registradores no admitirán documento alguno para su presentación fuera de este horario. Disponiéndose que el Registro abrirá ininterrumpidamente al público de 8:00 de la mañana a 3:00 de la tarde para la realización de estudios de título, solamente.

Si llegada la hora del cierre de operaciones no se hubiese completado el proceso de presentación de un documento, según establecido en este capítulo, no se podrá continuar la presentación de dicho documento.



**ENMIENDA AL ARTÍCULO 30.4 DEL REGLAMENTO**

Se enmienda el Artículo 30.4 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674, de 13 de julio de 1980, según enmendado, para que lea como sigue:

Los asientos se redactarán y quedarán plasmados únicamente bajo el sistema de informática registral vigente.

Se podrán cancelar fuera del sistema de informática registral los gravámenes hipotecarios previamente inscritos en los libros del Registro llevados de forma manual o bajo cualquier otro sistema utilizado antes de la implantación del sistema de informática registral vigente, mientras el historial de la finca no haya sido recuperado en el sistema. Lo dispuesto anteriormente tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2009.

Transcurrido dicho término, la cancelación de gravámenes hipotecarios deberá plasmarse en el sistema de informática registral. Esta disposición no podrá desvirtuar la mecanización de las operaciones registrales implantada de forma única y uniforme en todas las secciones del Registro. Tampoco podrá utilizarse como método alternativo o paralelo de inscripción al sistema mecanizado establecido.

En caso de los asientos de los libros especiales, la inscripción se llevará a cabo en la forma que determine el Secretario de Justicia.

### **Añadido por el Reglamento 7456**

La presente enmienda al Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674, según enmendado (9 de julio de 1980), se adopta y promulga conforme a la autoridad legal conferida por: el Artículo IV de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; los Artículos 3, 18, 21, 34 y 35 de la Ley Núm. 205 de 9 de agosto de 2004, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Justicia"; los Artículos 2, 4, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979"; el Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674, según enmendado (9 de julio de 1980), en particular su Artículo 4.3; y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.

### **DEROGACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 14.1, 15.1, 15.2, 16.1, 17.1, 18.1 Y 19.1**

Se derogan los Artículos 14.1, 15.1, 15.2, 16.1, 17.1, 18.1 y 19.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674, según enmendado (9 de julio de 1980).





### **Añadido por el Reglamento 7786**

Se enmienda el Artículo 30.4 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674, de 13 de julio de 1980, según enmendado, para que lea como sigue:

Los asientos se redactarán y quedarán plasmados únicamente bajo el sistema de informática registral vigente.

Se podrá cancelar fuera del sistema de informática registral toda carga o gravamen previamente inscrito en los libros del Registro de la Propiedad que pertenezcan a una finca; siempre y cuando el historial de la finca no haya sido recuperado en el sistema.

En caso de los asientos de los libros especiales, la inscripción se llevará a cabo en la forma que determine el Secretario de Justicia.



## **Añadido por el Reglamento 7896**

### **Para enmendar el Artículo 20.1.1 — Solicitud y expedición de notas simples**

Las notas simples se expedirán a petición de parte, por escrito, previo pago de derechos.

El empleado del Registro asignado por el Registrador, llevará una lista oficial de turnos de solicitud de notas simples. Cada turno no podrá exceder de cinco (5) fincas.

Toda solicitud de expedición de nota simple deberá acompañarse de un comprobante de Rentas Internas por la cantidad de cinco dólares (\$5.00), los cuales ingresarán en el fondo especial separado y distinto de todo dinero o fondo perteneciente al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, creado al amparo del Artículo 40 de la Ley Número 205 de 9 de agosto de 2004, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Justicia". Dicho fondo proveerá una partida separada y distinta, destinada únicamente al Registro de la Propiedad, en la cual se depositarán los recaudos por concepto de la expedición de las Notas Simples. La totalidad de los intereses que genere la porción recaudada para el Registro de la Propiedad, serán aplicados a la referida partida. Los recursos así recaudados serán utilizados exclusivamente para los siguientes propósitos: compra, mantenimiento, materiales para equipo, adiestramiento de personal y contratación de recursos, todo lo anterior relacionado con el sistema de informática registral. Serán de aplicación las exenciones establecidas en la Ley Núm. 43 de 9 de junio de 1956, según enmendada, la Ley Núm. 15 de 16 de mayo de 1958 y la Ley 30 de 13 de junio de 1958, según enmendada. (Secciones 1770 (a), (c) y (d) de la Ley de Arancel del Registro de la Propiedad).

El Registro emitirá la Nota Simple dentro de un plazo máximo de tres (3) días hábiles de solicitada.

### **Para enmendar el Artículo 29.1 — Libros del Registro**

Los libros oficiales del Registro de la Propiedad, y que dan fe de su contenido son: Libro de Embargos Federales, Libro de Embargos a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Libro de Sentencias, el Tomo de Inscripción y el Diario de Operaciones. Cualquiera de estos libros podrá llevarse de manera virtual. La firma física, virtual, digital o electrónica del Registrador en cualquiera de estos libros dará fe del contenido de la inscripción.

### **Para enmendar el Artículo 30.2 — Sistema de libros del Registro:**

Cada libro de inscripción tendrá una página extra sin numerar colocada antes del folio primero, en la cual aparecerá información relativa a la sección, municipio a que pertenezca y el número que se le asigne al tomo.

Todo folio será sellado con el sello adoptado por el Secretario de Justicia, el cual no deberá interferir con la información a ser impresa.

### **Para enmendar el Artículo 30.3 — Libros virtuales:**

Los libros virtuales son aquellos que contienen las constancias del Registro, según firmadas

virtual, digital o electrónicamente por el Registrador.

### **Para enmendar el Artículo 30.8. — Libro de Inscripciones físico o virtual**

Cada folio del libro de inscripción contendrá un margen en blanco suficiente para insertar en él las notas marginales correspondientes; también dos líneas verticales formando columnas para consignar entre ellas el número o letra del asiento respectivo y en espacio ancho, para extender las inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones.

En la portada de cada tomo se consignará la información necesaria para su identificación.

El Secretario podrá, mediante Orden Administrativa, aprobar y cambiar el diseño del folio registral, del libro de inscripción o del medio que se haya adoptado para guardar la información.

### **Para enmendar el Artículo 31.1 — Definición de presentación y sus modalidades**

"Presentación" es el acto mediante el cual se recibe en el Registro uno o varios documentos, con el propósito de solicitar su inscripción. La misma se podrá llevar a cabo mediante una de cuatro modalidades: presentación personal, por correo o medios electrónicos, y por telefax.

Para la presentación por medios electrónicos, se dispondrá el procedimiento a seguir, mediante reglamento, tan pronto la mecanización y actualización de los sistemas tecnológicos requeridos del Registro de la Propiedad permita la misma.

La presentación quedará perfeccionada si los documentos cumplen con la ley y el reglamento, y se expide el recibo de presentación.

#### **Para enmendar el Artículo 31.1.1 — Presentación personal**

La "presentación personal" consiste en la entrega física de documentos al empleado del Registro, con el propósito de solicitar su inscripción.

#### **Para enmendar el Artículo 31.1.2 — Presentación por correo**

Los documentos que se reciban fuera de las horas en las que el Registro esté abierto al público, según lo establece el Artículo 31.2 del Reglamento, se presentarán el día hábil siguiente, inmediatamente después de la apertura del diario, paralelamente con los que se presenten personalmente o vía telefax.

Serán requisitos para la presentación mediante el correo los siguientes:

(1) que los documentos vengán acompañados de los correspondientes aranceles y derechos, (2) que se utilice el correo postal (3) que se acompañe un sobre franqueado y dirigido con la dirección del remitente y (4) que se acompañe comunicación escrita dirigida al Registrador, donde indique la dirección postal y el número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico, si los tuviere, del abogado notario o en su caso el del remitente.

La presentación quedará perfeccionada si los documentos cumplen con la ley y el Reglamento, y se expide el recibo de presentación. El Registro enviará el recibo de presentación por cualquier

método disponible.

Si la presentación no queda perfeccionada, el Registro devolverá los aranceles recibidos, acompañados de un aviso en el cual se informa que la presentación resultó defectuosa. El Notario dispondrá de un plazo de cinco (5) días laborables, contados a partir de la fecha de envío del aviso para recoger el documento. Transcurrido este plazo, el documento será destruido.

De no cumplirse con alguno de los primeros dos requisitos establecidos en el segundo párrafo de esta sección, se renuncia a la presentación por correo. El Registrador enviará, en el sobre franqueado y predirigido con la dirección del remitente que se requiere en el segundo párrafo de esta sección, un aviso informando que no se presentó el documento debido a que la presentación resultó defectuosa. De cumplirse con los dos primeros requisitos pero no con el tercer o cuarto requisito, se renuncia al envío del recibo de presentación o al aviso de que no se presentó el documento, sin más aviso al notario ni al presentante. El Departamento de Justicia no se responsabiliza de lo enviado que no motive la presentación aquí establecida.

Solamente se aceptarán diez (10) documentos por presentante y/o bufete de abogados, por día.

### **Para enmendar el Artículo 31.1.3 — Presentación por telefax**

La presentación de documentos por telefax se efectuará dentro del horario establecido en el Artículo 31.2 del Reglamento. Todo documento recibido fuera de ese horario se dará por no recibido, sin más aviso al presentante. La hora de recibo será la hora en que se reciba físicamente la minuta de presentación.

Los documentos que se podrán presentar vía telefax son los siguientes: *Escrituras públicas e instancias registrales*. — Será requisito enviar una minuta, suscrita y sellada por el notario autorizante o por el abogado, que contenga la siguiente información: (1) Fecha y número de escritura o instancia con el número de testimonio, según sea el caso. (2) Identificación de los otorgantes y el carácter en el cual comparecen. (3) Derecho cuya inscripción se solicita. (4) Persona a favor de quien se inscribirá el derecho. (5) Descripción, número de finca y datos registrales del inmueble. (6) Valor de la transacción. (7) Aranceles o derechos consignados. (8) Identificación de los documentos complementarios. (9) Nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax, dirección de correo electrónico, número de abogado o notario y sello del notario.

(a) *Documentos judiciales*. - Será requisito enviar una minuta, suscrita y sellada por notario autorizante o abogado, que contenga la siguiente información: (1) Tipo de documento judicial. (2) Tribunal, sala. (3) Número de caso. (4) Partes. (5) Persona a favor de quien se inscribirá el derecho. (6) Causa de acción. (7) Descripción, número de finca y datos registrales del inmueble. (8) Valor de la transacción. (9) Aranceles o derechos consignados. (10) Identificación de los documentos complementarios. (11) Nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax, dirección de correo electrónico, número de abogado o notario y sello del notario.

(c) *Documento administrativo* - Será requisito enviar una minuta, suscrita y sellada

por el funcionario autorizado de la agencia gubernamental, corporación o municipio, que contenga la siguiente información: (1) Fecha del documento y nombre de la agencia que lo expide. (2) Identificación de los otorgantes y el carácter en el cual comparecen. (3) Derecho cuya inscripción se solicita. (4) Persona a favor de quien se inscribirá el derecho. (5) Descripción, número de finca y datos registrales del inmueble. (6) Valor de la transacción. (7) Identificación de los documentos complementarios. (8) Nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico de la agencia.

Recibida la minuta, se ingresará en el Libro Diario y, no más tarde de dos (2) días laborables, se enviará al remitente un recibo de presentación provisional. Este recibo advertirá sobre el plazo de caducidad del Asiento.

El asiento de presentación provisional caducará si en un plazo de diez (10) días laborables no se presenta el documento con sus respectivos aranceles.

De existir discrepancia entre la minuta y el documento, no procederá la consolidación. Los efectos de la consolidación se retrotraen a la fecha de presentación.

Solamente se aceptarán diez (10) documentos por presentante y/o bufete de abogados por día.

#### **Para enmendar el Artículo 31.2 — Horario**

El horario de presentación de documentos es de 8:00 AM a 12:00 PM y de 1:00 a 3:00 PM. El horario de atención al público será de forma ininterrumpida, de 8:00 AM a 3:00 PM.

#### **Para enmendar el Artículo 31.3 — Lista oficial de turnos de presentación**

El empleado a cargo de la presentación de documentos preparará una lista oficial de turnos. Dicha lista incluirá el nombre de la persona presentante y la cantidad de documentos a presentar.

Solamente se aceptará hasta un máximo de diez (10) documentos por turno no consecutivo.

#### **Para enmendar el Artículo 31.6 — Recibo de presentación**

El recibo de presentación contendrá el número de entrada, el asiento de presentación, número del Diario, fecha y hora.

El presentante proveerá nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax, y dirección de correo electrónico del abogado y/o notario; y firmará el recibo de presentación.

Una vez firmado el recibo de presentación, el empleado del Registro estampará el sello oficial de la sección y entregará al presentante un recibo de presentación por cada asiento. El Registro no emitirá bajo ninguna circunstancia, otra copia del recibo de presentación.

#### **Para enmendar el Artículo 31.10 — Contenido general del asiento de presentación**

Cada asiento de presentación deberá contener los siguientes datos:

- (A) Número de asiento y diario.
- (B) Fecha y hora de la presentación.
- (C) Identificación del documento.
- (D) Derechos cuya inscripción, anotación o cancelación se solicita.
- (E) Relación de las fincas sobre las cuales se interesa las operaciones registrales y lugar de ubicación de éstas.
- (F) Personas naturales o jurídicas a favor de quienes se solicita la inscripción, cancelación o anotación.
- (G) Valores de las operaciones registrales solicitadas.
- (H) Relación de documentos complementarios que se acompañan.
- (I) Número de serie y valor de cada uno de los comprobantes y sellos presentados para cubrir los derechos de inscripción.
- (J) Nombre del presentante con su dirección postal, número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico.
- (K) Nombre, dirección postal, número de teléfono, número de telefax y dirección de correo electrónico del notario autorizante o del abogado.

#### **Para enmendar el Artículo 34.1 — Índices de Fincas y de Personas—forma de llevarlos**

En el Registro habrá, en libros o en forma virtual o electrónicamente, un Índice de Fincas y un Índice de Personas.

Los índices de fincas se llevarán por demarcaciones territoriales y se dividirán en dos partes, una de fincas rústicas y otra de fincas urbanas. Los índices de personas se llevarán por demarcaciones.

#### **Para enmendar el Artículo 34.2 — Sección de fincas rústicas**

El Índice de Fincas Rústicas contendrá lo siguiente:

Primero — El nombre de la finca, y en su defecto, el del sitio o lugar donde radique.

Segundo — El municipio, poblado, barrio o lugar a que corresponda.

Tercero — La cabida de la finca.

Cuarto — El nombre del titular, número de la finca, tomo y folio donde está inscrita.

#### **Para enmendar el Artículo 34.3 — Sección de fincas urbanas**

El Índice de Fincas Urbanas contendrá lo siguiente:



Primero — El nombre de la persona, natural o jurídica, a cuyo favor resulte inscrito o anotado el dominio o derecho real.

Segundo — El nombre de la ciudad, reparto, urbanización o condominio en que el inmueble esté situado.

Tercero — El número de la finca, tomo y folio donde está inscrita.

#### **Para enmendar el Artículo 34.4 — Índice de Personas**

El Índice de Personas contendrá lo siguiente:

Primero — El nombre de la persona, natural o jurídica, a cuyo favor resulte inscrito o anotado el dominio o derecho real de una finca.

Segundo — El número de la finca, tomo y folio donde está inscrita.

#### **Para enmendar el Artículo 36.2 — Inventario de libros**

En cada sección habrá un inventario de todos los libros, legajos, documentos, mobiliario y demás pertenencias del Registro en ella existentes, formado por el Registrador, bajo la supervisión del Director Administrativo.

Al principio de cada año se adicionará al inventario lo que resulte del año anterior; y con la previa aprobación del Director Administrativo, se harán constar las bajas, especificándose la causa que las produjo.

Siempre que se nombre nuevo Registrador se hará cargo de la Sección por dicho inventario, firmándolo en el acto de la entrega y quedando su antecesor responsable de lo que apareciera del inventario y no entregare.

#### **Para enmendar el Artículo 50.2 — Determinación judicial, testamento e instancias necesarias para inscribir el derecho hereditario**

Será necesaria para la inscripción del derecho hereditario la presentación de la determinación judicial donde se declare la fecha del fallecimiento, estado civil del causante a la fecha y la existencia de los herederos, o el testamento debidamente certificado por el Registro de Poderes y Testamentos acompañado del certificado de defunción del testador.

En todo caso los interesados, sus mandatarios o sus representantes acompañarán con los títulos a inscribirse una instancia en la cual se describirán las fincas o derechos pertenecientes al causante y se informará el número de finca con que aparezcan inscritos, así como el Folio y el Tomo. La instancia deberá estar suscrita ante el notario en todos los casos excepto cuando el abogado la suscriba. De la determinación judicial o del instancia presentada surgirán las circunstancias personales de los herederos.

Tanto en la herencia testada como en la intestada deberá presentarse junto con la instancia la certificación del Departamento de Hacienda, en original o copia, sobre el relevo de gravamen de

contribución sobre herencia o la autorización para realizar la transacción.

#### **Para enmendar el Artículo 56.1 — Documentos judiciales, sentencias declarativas y no declarativas**

Todos los documentos judiciales deberán estar certificados, en original o copia, por la secretaria del tribunal correspondiente para que puedan motivar un asiento registral, excepto los mandamientos judiciales expedidos por el secretario o al alguacil.

Las sentencias declarativas que afecten bienes o derechos registrados serán títulos inscribibles de por sí mismos. Las sentencias que no sean declarativas servirán de base a los títulos en los que se dé cumplimiento a lo en ellas dispuesto.

Las sentencias no declarativas que comprenden actos de división a adjudicación de bienes gananciales y actos definitivos de división o partición de herencia, son inscribibles siempre que no conlleven la transformación material de la finca, como actos de segregación o agrupación, en cuyo caso será necesaria la presentación de la escritura pública correspondiente.

#### **Para enmendar el Artículo 57.1 — Documentos administrativos**

Se considerarán documentos administrativos auténticos, para los efectos de la ley, los que estén expedidos por el Estado o por autoridad o funcionario competente.

Los documentos administrativos deberán estar certificados, en original o copia, y expedidos en la forma y con las solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia, y harán constar las circunstancias que para los asientos del Registro requieran la "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad" y esta ley.

#### **Para enmendar el Artículo 58.1 — Documentos complementarios**

Los documentos complementarios y aquellos que acrediten el cumplimiento de formalidades requeridas, se pueden someter en original o copia y no causan un asiento de presentación en el Libro Diario; sino que acompañan al título principal.

#### **Para enmendar el Artículo 66.4 — Asiento de presentación — término de caducidad; nota de inscripción del término**

La nota de interrupción del término de caducidad del asiento de presentación se hará constar al margen del asiento de presentación y al pie del documento, expresando razón para ello, fecha e iniciales del Registrador o de la persona a quien éste designe.

#### **Para enmendar el Artículo 66.5 — Nota de caducidad del asiento de presentación, procedimiento, inscripción por cambio de calificación motu proprio del Registrador**

La nota de caducidad del asiento de presentación se extenderá al margen de dicho asiento y al pie del documento, expresando el hecho de la caducidad, fecha, firma del Registrador, o de la persona que éste designe, y cantidad de derechos cobrados a tenor del Artículo 69 de la "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad". En los casos en que la caducidad pueda producir la

cancelación de comprobantes por cantidades mayores que las que la ley permite, el Registrador o la persona que éste designe, enviarán una carta al presentante concediéndole veinte (20) días a partir de la fecha del aviso, para que produzca un comprobante por la cuantía que corresponda a los derechos que se deban cancelar, de modo que le puedan devolver los comprobantes de mayor cuantía que presentó originalmente. Se le apercibirá que una vez transcurrido este período sin actuación alguna de su parte, se cancelarán todos los comprobantes originalmente presentados.

Transcurrido dicho término se procederá a preparar una carta de devolución, para la firma del Registrador, conteniendo los detalles que establezca el Director Administrativo. La carta de devolución se entregará a la persona que retire el documento según lo dispone el Artículo 51 de la "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad" y sus concordantes en esta ley.

Si antes de caducar el asiento de presentación el Registrador se convenciere de que es equivocada su calificación, háyase o no solicitado la recalificación, dejará sin efecto la notificación mediante nota al diario y procederá a la inscripción del documento.

#### **Para enmendar el Artículo 71.2 — Herencia**

En la herencia intestada el título hereditario será la resolución judicial sobre declaratoria de herederos debidamente certificada, en original o copia.

#### **Para enmendar el Artículo 71.3 — Herencia testada**

En la herencia testada será título suficiente la copia certificada del testamento inscrito en el Registro de Testamentos del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

Se acompañará una certificación del Registro de Testamentos acreditativa de que el testamento presentado no ha sido revocado ni modificado y un certificado de defunción del causante. Ambos documentos podrán ser presentados en original o copia.

Se acreditará el cumplimiento de las formalidades requeridas por la ley para la validez y eficacia del título testamentario.

#### **Para enmendar el Artículo 81.8 — Lugar y forma de hacer constar la notificación**

La notificación se hará constar en el asiento de presentación y en el documento, mediante nota fechada y firmada por el Registrador.

#### **Para enmendar el Artículo 81.12 — Nota de caducidad**

La nota de caducidad deberá expresar la fecha y firma del Registrador.

#### **Para enmendar el Artículo 99.2 — Primera inscripción; circunstancias que se expresaron; arrendamiento; contenido; inscripción**

Las circunstancias a que se refiere el Artículo 87 de la "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad", en su inciso "A", se expresarán con sujeción al orden y a las reglas siguientes:

1ra.—La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, o la

característica que la ley fije para determinadas fincas, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en el lugar. También se hará constar su número catastral si lo tuviere.

2da.—La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal o demarcación en que se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de los predios colindantes, la medida superficial y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio, si lo tuviere.

3ra.—La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio, el número, si lo tuvieran, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio, si fuere conocido por alguno propio; los linderos, por los cuatro puntos cardinales o por las referencias de izquierda, derecha y fondo, respecto a la entrada principal del edificio; la medida superficial y, cualesquiera otras circunstancias que sirvan para identificarlas.

4ta.—La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal.

5ta.—Cuando exista discrepancia entre la descripción de la finca y la que aparezca del Registro, según lo establezca el inciso 2do y 3ro, prevalecerán los datos del Registro. Ello no constituirá razón para notificar como defecto. Cuando la diferencia constituya una falta conforme el inciso 2 del Artículo 247 de la Ley, se procederá con arreglo al Artículo 69 de la "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad".

6ta.—En ningún caso se indicarán los derechos personales ni las menciones a que se refiere el Artículo 101 de la "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad". Las cargas relacionadas en el título no se harán constar en la inscripción.

7ma.—Las personas naturales de quienes procedan inmediatamente los bienes o derechos que se inscriban se determinarán expresando sus nombres y demás circunstancias personales, con especificación cuando se trate de personas casadas, de los nombres y apellidos de ambos cónyuges. Cuando se trate de menores se expresarán la edad, la profesión y el domicilio.

Cuando las personas antes mencionadas obren mediante mandatario o representante legal, se hará constar los nombres del mismo y las circunstancias.

Las personas jurídicas se designarán por los nombres con que fueren conocidas, expresándose también su domicilio y el nombre y demás circunstancias de la persona que en su representación otorgue el acto o contrato.

8va.—Del mismo modo se harán constar el nombre y circunstancias de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.

9na.—La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que conste del título. En casos de adquisición de derecho por más de una persona, se hará constar la cuota específica que corresponda a cada uno de ellas. Los títulos indicarán con precisión

los derechos que se creen, transmitan, modifiquen o se extingan, sin que sea suficiente una expresión general al efecto. La omisión de este requisito será considerada como falta.

10ma.—El valor de la finca o derecho inscrito se designará en la misma forma que aparezca de los documentos presentados, ya sea en dinero, o bien en especie, de cualquier clase que sea, pero en este último caso se expresará la equivalencia en dinero.

11ma.—Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, conforme al título, determine dicho derecho o limite las facultades del adquirente, pero sin expresar, en caso alguno, las cláusulas, estipulaciones y pactos que carezcan de trascendencia real. Las condiciones suspensivas, resolutorias, rescisorias y revocatorias que aparezcan del título se copiarán literalmente. En los casos de arrendamiento, sin embargo, se tomará constancia en forma abreviada de los pactos y obligaciones asumidas por las partes y en los cuales quedarían subrogados los cesionarios del arrendamiento o los posteriores del bien o derecho arrendado que se relacionen inmediatamente con el disfrute de tales derechos. De igual forma se procederá en el caso de cualquier otro contrato personal inscribible con arreglo a la ley.

12ma.—Se hará constar la clase de título que se inscriba, el nombre y residencia del funcionario que lo autorizó y la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición. Cuando se trate de documentos complementarios no notariales, bastará consignar el funcionario que lo autorizó y su residencia, y cuando proceda, se indicará que el documento se archiva. En el caso de documentos judiciales se expresará su clase, el funcionario que lo expida, la sala del tribunal de donde provenga y su jerarquía, así como el número del caso según conste del título.

13ra.—Se hará constar el día y la hora de presentación del título en el Registro, así como el número del asiento y el tomo del Diario correspondiente.

14ta.—Al final de todo asiento se hará el cierre con la fecha y firma del Registrador.

15ta.—Junto al asiento practicado se pondrá constancia del importe que en derechos haya devengado éste y del correspondiente número de arancel. En caso de que el asiento no devengue derechos arancelarios se hará constar la exención y la ley que lo autorice.

### **Para enmendar el Artículo 99.8 — Recuperación de fincas**

El historial de la finca en el sistema de informática registral, "recuperación de finca", se llevará a cabo de manera uniforme en todas las secciones del Registro. La primera inscripción al sistema de información registral expresará la descripción del inmueble, relación de cargas y gravámenes, tanto por sí como por su procedencia y titulares vigentes.

No se llenarán las pantallas o campos del sistema de informática con la información que se recupera, sino que se hará un resumen de las cargas y derechos vigentes al comienzo del texto de la inscripción del documento que se inscribe. Solamente es requisito llenar todas las pantallas del sistema de información relacionadas con la información sobre la descripción de la finca. El Registrador revisará el contenido del resumen de la primera inscripción en el sistema de

información registral, para cerciorarse que la información vigente esté desglosada correctamente. De igual forma cambiará el estado de la finca una vez revise la misma.

Las subsiguientes inscripciones al sistema de informática registral, se efectuarán cumplimentando todos los campos de información que disponga el sistema.

### **Derogación**

Se derogan los Artículos 30.7, 34.5, 36.6 y 36.7 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674, de 13 de julio de 1980, según enmendado".





## **Añadido por el Reglamento 8074**

Para enmendar el **primer párrafo** del Artículo 23.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674 de 13 de julio de 1980, según enmendado, para que lea como sigue:

### **"Artículo 23.1. — Término para expedir certificaciones**

El plazo para expedir las certificaciones será de treinta (30) días a partir de aquél en que se haya hecho la solicitud, excepto en los casos de procedimiento ejecutivo sumario y *de las concesiones administrativas* en los que el plazo será de cinco (5) días.

El interesado, ..."

Enmienda al Artículo 42.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674 de 13 de julio de 1980, según enmendado, para que lea como sigue:

### **"Artículo 42.1. Concesiones administrativas**

Las concesiones administrativas en cuanto se refieran a bienes inmuebles o derechos reales, se inscribirán mediante la escritura pública correspondiente, acompañando los demás documentos que determinan o modifiquen los derechos otorgados al concesionario, y en los casos en que no se requiera el otorgamiento de aquélla, mediante el título mismo de concesión, sin perjuicio de practicar después la inscripción de las escrituras en que consten las obras ejecutadas para el aprovechamiento de las mismas, sean principales o accesorias, según la índole de cada concesión.

Cuando el bien inmueble al que se refiere una concesión administrativa es una obra pública, tal como una carretera, autopista o camino, un cuerpo de agua, vía de ferrocarril, tren liviano o cualquier sistema de transportación, la concesión administrativa, por ser en sí misma un bien inmueble, según provisto por el Artículo 263 del Código Civil de Puerto Rico, se inmatriculará íntegramente como una unidad registral separada de los terrenos o fincas afectados por la concesión, según lo dispuesto por el artículo 104.1 de este Reglamento. Para otras concesiones administrativas, conforme el Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, se inscribirán bajo un mismo número las concesiones que afectan bienes inmuebles o derechos reales que constan inscritos."

Enmienda al Artículo 104.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674 de 13 de julio de 1980, según enmendado, para que lea como sigue:

### **"Artículo 104.1. Concesiones administrativas; Procedimiento para su inscripción**

La inscripción de la concesión administrativa se hará en la sección del Registro donde radique dicha concesión o las obras y servicios afectados por la misma. De tratarse de obras, servicios, vías o sistemas de transportación que atraviesen varias demarcaciones o

secciones del Registro, la inscripción se hará en la demarcación donde se encuentre su punto de arranque o lugar principal y se cancelarán los derechos correspondientes al valor total de la concesión administrativa. En las demás secciones del Registro por las cuales atraviere o que sean afectados por la concesión inscrita, se practicará una inscripción de referencia cuyo propósito es hacer una breve relación de la inscripción de la concesión administrativa efectuada en la demarcación donde se encuentra su punto de arranque o lugar principal. Las inscripciones de referencia se practicarán bajo un número nuevo y correlativo y cancelarán los derechos correspondientes a una inscripción sin cuantía.

Cuando la concesión administrativa recaer sobre una sola demarcación, todo el historial de la finca se llevará en esa misma demarcación. Si la concesión recaer sobre varias demarcaciones, el historial de la finca se llevará en aquella donde se practicó su inscripción.

La inscripción de la concesión administrativa contendrá:

1. Naturaleza y denominación de la concesión
2. Identificación del ente público concedente y el concesionario
3. Autoridad legal para el establecimiento de la concesión
4. Condiciones generales de la concesión
5. Fecha del título de la concesión
6. Plazo de duración de la concesión
7. Condiciones para la reversión, resolución o cancelación de la concesión
8. Puntos de arranque con cabida aproximada o extensión de la totalidad del área que comprende la concesión. En los casos en que la concesión atraviere otras demarcaciones, deberá incluirse la cabida superficial o extensión de la porción que ocupa la concesión en cada demarcación, así como aquellos otros particulares que permitan su identificación. En ningún caso será necesario expresar sus linderos.

No será necesaria la presentación de planos o certificaciones de mensura, ni la inscripción previa del territorio adquirido para la obra o servicio de que trate la concesión. Tampoco será necesaria efectuar nota marginal o de referencia de la concesión en fincas inscritas a favor del estado o ente público concedente y que estén afectadas por la concesión, ya sea una porción o su totalidad.

La inscripción de referencia contendrá:

1. Naturaleza y denominación de la concesión
2. Identificación del ente público concedente y el concesionario
3. Fecha del título de la concesión
4. Cabida superficial o extensión de la porción de terreno afectado por la concesión que corresponde a esa sección o demarcación, sin necesidad de expresar sus linderos
5. Tomo, folio, número de finca y sección del Registro en la que se practicó la inscripción de la concesión.

Las inscripciones de referencia se practicarán en virtud de una certificación registral literal de la inscripción de la concesión administrativa. Deberá presentarse acompañada de una Instancia dirigida al registrador de cada sección por donde atraviere la concesión. Una vez practicada la inscripción de referencia, el registrador expedirá una certificación literal de la operación realizada, que será remitida administrativamente a la sección donde se produjo la inscripción de la concesión administrativa. El registrador a cargo de la sección donde se inscribió la concesión, tomará nota al margen de la inscripción de la concesión administrativa, de los datos de tomo, folio, numero de finca asignado y sección donde se practicaron todas las inscripciones de referencia."

#### **ARTÍCULO 211.1 — Vigencia del Reglamento**

El último reglamento que enmendó el original fue el 8074 cuya fecha es del 16 de septiembre de 2011. Todas las disposiciones aquí incluidas están vigentes según las enmiendas hechas al Reglamento original 2674 por los reglamentos, 3616, 4783, 5312, 6224, 6927, 7152, 7286, 7456, 7786, 7896 y el 8074.

