

(P. del S. 1620)

LEY

Para enmendar el Artículo 102 y el Artículo 112 de la Ley 210-2015, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a los fines de efectuar correcciones técnicas a dicha Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 8 de diciembre de 2015, el Gobernador de Puerto Rico convirtió en ley la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, Ley 210-2015, que pone en efecto una transformación legal y tecnológica del Derecho Inmobiliario y el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. Con la aprobación de esta Ley Puerto Rico se coloca a la vanguardia en esta importante área del derecho privado.

La Ley 210-2015 introdujo importantes reformas en distintos aspectos del Derecho Inmobiliario, entre los que se encuentra el proceso de ejecución de hipotecas. Así, esta Ley eliminó el procedimiento sumario de hipotecas que estuvo en desuso en nuestra jurisdicción, e introdujo modificaciones al procedimiento ordinario de ejecución de hipotecas con la intención de simplificar y agilizar los trámites en este proceso.

No obstante, ha llegado al conocimiento de esta Asamblea Legislativa que luego de haber entrado en vigor esta Ley, es menester efectuar ciertas enmiendas técnicas a la misma a fin de asegurar que el procedimiento de ejecución en ésta contemplado, una vez puesto en práctica, cumpla con la intención de que el mismo sea ágil y sencillo, pero que a la vez atienda los intereses de todas las partes envueltas.

A tales fines, se propone en esta medida enmendar el Artículo 102 de la Ley 210-2015, para eliminar el requisito de que el alguacil que celebra la subasta, tenga ante sí una certificación registral para fines de expedir el edicto de subasta correspondiente. Este era uno de los elementos requeridos en el ya extinto procedimiento sumario de subasta y, en ese espíritu, proponemos sea eliminado de la Ley 210-2015. Además, este requisito no es necesario en el proceso de ejecución que contempla la Ley 210-2015, toda vez que en esta etapa del proceso ya ha habido una adjudicación y una sentencia dictada y confirmada por el tribunal que requirió una certificación registral al comienzo de los procedimientos de donde surge la información que de otro modo aparecería en la certificación registral.

Existe también en el lenguaje actual de la Ley 210-2015 una inconsistencia en cuanto a lo dispuesto en su Artículo 107 y su Artículo 112 que debemos corregir, en lo referente a la confirmación de la adjudicación que se requiere una vez celebrada la subasta en un procedimiento de ejecución.

Por un lado, en el Artículo 107 se dispone que a petición de parte, el tribunal dictará una orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados, cuya orden será indispensable para la inscripción de la adjudicación o venta en el Registro de la Propiedad. Es

decir, se introduce en el procedimiento de ejecución la orden de confirmación con el propósito de agilizar el proceso mediante la presentación al registro de la orden de confirmación para la inscripción de la escritura de venta judicial en sustitución al requisito bajo la ley anterior, de que el notario que autoriza la escritura de venta judicial acompañe como complementarios los documentos contenidos en el expediente del tribunal al presentar la escritura de venta judicial en el registro.

Por otro lado, en el Artículo 112 se establece que vendida o adjudicada la finca o derecho hipotecado y consignado el precio correspondiente, una vez confirmada la venta o adjudicación, el alguacil que celebró la subasta procederá a otorgar la correspondiente escritura pública de traspaso. Esta disposición ha sido interpretada a los fines de que los alguaciles están impedidos de otorgar la escritura pública de traspaso hasta tanto el tribunal emita y notifique la referida orden de confirmación. Esto ha tenido el efecto de que cientos de escrituras de venta judicial no hayan podido otorgarse debido a la dificultad de obtener la orden de confirmación dentro del período dispuesto en el Artículo 107 antes mencionado. Según antes indicado, la orden de confirmación se introdujo al procedimiento para unos fines particulares que no están relacionados al otorgamiento de la escritura de venta judicial.

La presente medida propone enmiendas al Artículo 112 de la Ley 210-2015, a los fines de dejar meridianamente claro que la orden de confirmación no es requisito previo para la otorgación de la escritura de traspaso por el alguacil, trámite que pudiera servir para dilatar los procesos de ejecución, contrario a lo que fue la intención del Artículo 107, según antes mencionado. Cónsono con el espíritu de agilizar el proceso de ejecución, se propone reducir de sesenta (60) días a veinte (20) días el término que tendrá el alguacil para poner en posesión judicial al nuevo dueño si así lo solicita.

A tales fines, esta Asamblea Legislativa entiende menester enmendar la Ley 210-2015 conforme propuesto en la presente medida, a los fines de asegurar se cumpla el propósito de agilizar y simplificar el proceso de ejecución hipotecaria.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 102 de la Ley 210-2015, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", a los fines de que lea como sigue:

"ARTÍCULO 102.-Edicto de subasta; contenido y advertencias

El alguacil expresará en el edicto de subasta lo siguiente:

1. Que los autos y todos los documentos correspondientes al procedimiento incoado estarán de manifiesto en la secretaría del tribunal durante las horas laborables.
2. Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titularidad y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del ejecutante continuarán subsistentes. Se entenderá, que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.
3. La suma de cada carga anterior o preferente, el nombre o nombres de sus titulares y fecha o fechas de vencimiento.

4. La descripción de los bienes o derechos reales objeto de subasta, el precio mínimo del remate y los restantes detalles complementarios sobre la subasta, tales como el día, hora y sitio en que se efectuará el remate.
5. Todos los nombres de los acreedores que tengan inscritos o anotados sus derechos sobre los bienes hipotecados con posterioridad a la inscripción del crédito del ejecutante, o de los acreedores de cargas o derechos reales que los hubiesen pospuesto a la hipoteca ejecutada y las personas interesadas en, o con derecho a exigir el cumplimiento de instrumentos negociables garantizados hipotecariamente con posterioridad al crédito ejecutado, para que puedan concurrir a la subasta si les convenga o satisfacer antes del remate el importe del crédito, de sus intereses, costas y honorarios de abogados asegurados, quedando entonces subrogados en los derechos del acreedor ejecutante.
6. Se expresará que la propiedad a ser ejecutada se adquirirá libre de cargas y gravámenes posteriores.”

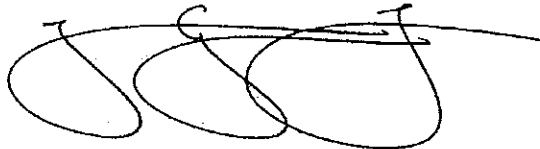
Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 112 de la Ley 210-2015, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, a los fines de que lea como sigue:

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

Vendida o adjudicada la finca o derecho hipotecado y consignado el precio correspondiente, en esa misma fecha o fecha posterior, el alguacil que celebró la subasta procederá a otorgar la correspondiente escritura pública de traspaso en representación del dueño o titular de los bienes hipotecados, ante el notario que elija el adjudicatario o comprador, quien deberá abonar el importe de tal escritura. La orden que confirma la adjudicación o venta de los bienes hipotecados dispuesta en el Artículo 107 de la presente Ley, no será requisito previo para la otorgación de la escritura pública de traspaso por el alguacil de los bienes hipotecados al adjudicatario o comprador, aunque sí para que pueda quedar inscrita. El abogado que haya comparecido en el proceso legal en representación de la parte demandante, del adjudicatario o comprador, o haya comparecido como oficial autorizado de estos últimos en el proceso de pública subasta, estará impedido de autorizar dicho instrumento público en su capacidad de notario. En dicha escritura el notario dará fe de haber inutilizado y cancelado el pagaré garantizado con la hipoteca objeto de ejecución. El alguacil pondrá en posesión judicial al nuevo dueño, si así se lo solicita dentro del término de veinte (20) días a partir de la venta o adjudicación. Si transcurren los referidos veinte (20) días, el tribunal podrá ordenar, sin necesidad de ulterior procedimiento, que se lleve a efecto el desalojo o lanzamiento del ocupante u ocupantes de la finca o de todos los que por orden o tolerancia del deudor la ocupen.”

Artículo 3.- Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación, con efecto retroactivo a la fecha de vigencia de la Ley 210-2015.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 11 de agosto de 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Firma: _____

Francisco E. Cruz Febus
Secretario Auxiliar de Asuntos de Gobierno