

Advertencia: Esta Ley ha sido **DEROGADA** y sustituida por la [Ley 210-2015](#)  
Se mantiene en esta [Biblioteca Virtual de OGP](#) únicamente para propósitos de archivo.

## ***“Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”***

Ley Núm. 198 de 8 de Agosto de 1979, según enmendada

[Ir a [Tabla de Contenido](#)]

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

Ley Núm. 143 de 14 de Junio de 1980

Ley Núm. 107 de 15 de Julio de 1988

Ley Núm. 64 de 6 de Agosto de 1993

Ley Núm. 145 de 22 de Diciembre de 1994

Ley Núm. 234 de 12 de Diciembre de 1995

Ley Núm. 4 de 13 de Febrero de 1996

Ley Núm. 142 de 14 de Diciembre de 1997

Ley Núm. 1 de 1 de Enero de 1998

Ley Núm. 48 de 17 de Febrero de 2000

Ley Núm. 348 de 2 de Septiembre de 2000

[Ley Núm. 239 de 1 de Septiembre de 2004](#)

[Ley Núm. 444 de 23 de Septiembre de 2004](#)

[Ley Núm. 33 de 27 de Julio de 2005](#)

[Ley Núm. 77 de 27 de Julio de 2007](#)

[Ley Núm. 152 de 1 de Noviembre de 2007](#)

[Ley Núm. 95 de 19 de Junio de 2008](#)

[Ley Núm. 171 de 15 de Noviembre de 2010](#)

[Ley Núm. 210 de 25 de Octubre de 2011](#)

[Ley Núm. 270 de 25 de Septiembre de 2012](#)

[Ley Núm. 38 de 28 de Junio de 2013](#))

Para establecer la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad” y derogar la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar aprobada el 14 de julio de 1893 y el Reglamento para su ejecución, aprobado el 18 de julio de 1893, según han sido enmendados ambos cuerpos legales; la Ley Núm. 3, aprobada el 2 de septiembre de 1955, según enmendada, excepto la Sección 19 referente a sueldos de Registradores; la Ley del 1 de marzo de 1902, conocida como Ley de Recursos Gubernativos, enmendada; la Ley Núm. 62, aprobada el 21 de julio de 1923, según enmendada.

*Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:*

**Artículo 1.** — (30 L.P.R.A. § 2001 nota)

Esta Ley se denominará Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

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

**Artículo 2.** — [**Registro de la Propiedad; adscripción y funcionamiento**] (30 L.P.R.A. § 2001)

El Registro de la Propiedad estará adscrito al Departamento de Justicia y funcionará bajo la dirección de un Director Administrativo quien será responsable ante el Secretario de Justicia. Dicho Director Administrativo desempeñará los deberes y tendrá las responsabilidades que le sean asignadas por el Secretario, quien podrá delegarle lo concerniente a la organización, administración y funcionamiento de las distintas secciones, incluyendo la asignación a las mismas del personal. El Secretario asignará los registradores a sus correspondientes secciones.

**Artículo 3.** — [**Director Administrativo; nombramiento; funciones; requisitos; sueldo**] (30 L.P.R.A. § 2002)

El Secretario de Justicia nombrará al Director Administrativo, quien desempeñará sus funciones a discreción de dicho Secretario.

El Director Administrativo deberá tener los mismos requisitos que los registradores y si recayere el cargo en un Registrador de la Propiedad, dicha persona así designada retendrá, a todos los fines legales, su cargo, condición y derechos de registrador, mientras desempeñe las funciones de Director Administrativo.

La designación de un registrador como Director Administrativo lleva consigo el relevo de la realización de cualesquiera funciones registrales que emanen de la condición de registrador, las cuales continuarán suspendidas mientras se desempeñe como Director Administrativo, excepto cuando, en caso de emergencia, sea ordenado por el Secretario de Justicia a desempeñar dichas funciones.

Si el Director Administrativo cesare en su cargo y se reintegrare a su puesto de registrador, se entenderá aumentado en uno el número de registradores permitido por ley, cuando todas las plazas estuvieren cubiertas.

El registrador que haya sido nombrado Director Administrativo devengará el sueldo correspondiente a este último cargo, y una vez cese en el mismo, continuará recibiendo el sueldo de Registrador de la Propiedad.

La designación de un registrador como Director Administrativo no afectará el término de nombramiento correspondiente a su cargo de Registrador de la Propiedad.

El Director Administrativo será un funcionario de confianza y el resto del personal que fuere necesario para el funcionamiento de su oficina serán empleados de carrera.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 4. — [Reglamento Hipotecario; adopción por el Secretario de Justicia; enmiendas, aprobación]** (30 L.P.R.A. § 2003)

El Secretario de Justicia, previa celebración de vistas públicas, adoptará un [Reglamento Hipotecario](#) que no podrá contravenir ninguna de las disposiciones contenidas en esta ley. Dicho Reglamento entrará en vigor y tendrá fuerza de ley una vez el Gobernador lo firme y se observen las normas vigentes para la aprobación de reglamentos administrativos. Las enmiendas subsiguientes se aprobarán según se disponga en el [Reglamento](#).

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]

**Artículo 5. — [Personal del Registro; nombramiento; clasificación]** (30 L.P.R.A. § 2004)

El Secretario de Justicia nombrará el personal necesario para el Registro de la Propiedad, el cual tendrá la clasificación de empleado de carrera.

**Artículo 6. — [Sedes o secciones; creación de nuevas o alteración de las existentes]** (30 L.P.R.A. § 2005)

El Secretario de Justicia podrá, mediante reglamento, fijar una nueva sede o alterar la demarcación territorial de cualquiera o todas las secciones del Registro de la Propiedad, consolidar o dividir secciones, o establecer las secciones adicionales que juzgue procedentes. Cualquiera de los cambios anteriormente consignados entrará en vigor treinta (30) días después de ser publicado una vez en dos (2) periódicos de circulación general en Puerto Rico.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]

TÍTULO II — El Registro de la Propiedad y los Registradores

**Artículo 7. — [Propósito del Registro; circunscripción territorial; protección judicial]** (30 L.P.R.A. § 2051)

El Registro de la Propiedad tiene por objeto la registración de los actos y contratos relativos a los bienes inmuebles mediante un sistema de publicidad de títulos que contienen las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio y demás derechos reales sobre dichos bienes, y de los derechos anotables sobre los mismos, y de las resoluciones judiciales que afecten la capacidad civil de los titulares.

Subsistirán las secciones del Registro de la Propiedad en todas las circunscripciones territoriales en que se hallan establecidas al presente.

En cada sección se inscribirán los títulos referentes a las fincas situadas dentro de su circunscripción territorial. Si una finca estuviese situada en la circunscripción de dos o más secciones o demarcaciones, se hará en todas ellas la primera inscripción describiéndose la totalidad de la finca y la porción correspondiente a cada sección o demarcación, continuándose su historial registral en aquella sección en cuya demarcación radique su mayor parte. En caso de que la cabida en cada demarcación sea igual, se continuará el historial en aquella donde lo

solicite el titular. De esta circunstancia se tomará razón en todas las secciones donde se halla inmatriculada la finca.

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

**Artículo 8. — [Registradores—Nombramiento; condición y tratamiento]** (30 L.P.R.A. § 2052)

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

El Secretario podrá asignar más de un Registrador para atender cualquier sección, actuando entonces como Registrador Administrador de la sección, el de mayor antigüedad.

[Enmiendas: [Ley 38-2013](#)]

**Artículo 9. — [Registradores—Requisitos]** (30 L.P.R.A. § 2053)

Para ser nombrado registrador es indispensable reunir los requisitos siguientes:

**Primero.**— Haber sido admitido por el Tribunal Supremo de Puerto Rico al ejercicio de la profesión de abogado y notario.

**Segundo.**— Tener siete (7) años de haber estado ejerciendo la profesión de abogado y haber practicado el notariado, así como disfrutar de buena reputación. Se convalida la experiencia previa como Registrador de la Propiedad por los requisitos de título y experiencia como notario.

[Enmiendas: [Ley 234-1995](#); [Ley 210-2011](#)]

**Artículo 10. — [Registradores—Responsabilidades]** (30 L.P.R.A. § 2054)

La responsabilidad de los registradores por las actuaciones en el desempeño de su cargo se regirá por las disposiciones vigentes relativas a los demás funcionarios públicos.

Los Registradores de la Propiedad gozarán con respecto a su responsabilidad civil, por las actuaciones en el desempeño de su cargo, de las mismas inmunidades que los jueces, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al Estado.

[Enmiendas: [Ley 145-1994](#)]

**Artículo 11. — [Registradores—Término del cargo; retiro obligatorio; incompatibilidades]** (30 L.P.R.A. § 2055)

Los Registradores desempeñarán sus cargos por el término por el cual fueron nombrados y hasta que su sucesor tome posesión de su cargo.

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

El cargo de Registrador es absolutamente incompatible con el ejercicio de la profesión de abogado o notario. Se exceptúa de esta prohibición la realización de funciones docentes y académicas.

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

Así también, el Secretario podrá otorgar una dispensa a un Registrador de la Propiedad para ocupar otro cargo o empleo en alguna de las agencias, departamentos o corporaciones públicas del Estado Libre Asociado, cuando ambos cargos o puestos no sean incompatibles ni exista la posibilidad de conflicto de intereses. En tal caso, el Registrador de la Propiedad será relevado de sus funciones pero retendrá, a todos los fines legales, su cargo, condición y derechos de Registrador de la Propiedad, mientras se desempeñe en el cargo o empleo por el cual ha sido objeto de dispensa. El Registrador de la Propiedad en cuestión devengará el sueldo correspondiente al cargo o empleo designado hasta cesar sus funciones, en cuyo caso continuará recibiendo el sueldo de Registrador de la Propiedad. La reinstalación o reintegración de este funcionario no será considerada para los efectos del número máximo de Registradores de la Propiedad que pueden ser nombrados según la ley. Por otro lado, la designación del Registrador de la Propiedad a otro cargo o empleo no afectará, ni interrumpirá el término de nombramiento correspondiente a su cargo de Registrador de la Propiedad.

[Enmiendas: [Ley 38-2013](#)]

**Artículo 11A. — [Registadores—Registrador de la Propiedad Especial]** (30 L.P.R.A. § 2055a)

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

dos (2) meses hasta un término máximo de doce (12) meses, el cual podrá ser prorrogado por un término de doce (12) meses adicionales, si la necesidad del servicio aún persiste. Los abogados así designados están sujetos a los reglamentos y normas de conducta aplicables a los funcionarios del Departamento de Justicia. La designación de uno o más registradores de la propiedad especiales no será considerada para los efectos del número máximo de registradores de la propiedad que pueden ser nombrados según la ley.

[Enmiendas: Ley Núm. 107 de 15 de Julio de 1988; [Ley 48-2000](#); [Ley 38-2013](#)]

**Artículo 12. — [Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico—Integrantes] (30 L.P.R.A. § 2056)**

Los registradores de la propiedad en posesión de sus cargos constituirán el Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico. Dicha organización se regirá por un reglamento aprobado por el Secretario de Justicia.

El Director Administrativo del Registro podrá estar presente en las deliberaciones del Cuerpo, o de cualquiera de las comisiones que por reglamento se creen.

**Artículo 13. — [Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico—Fines] (30 L.P.R.A. § 2056)**

El Cuerpo de Registradores tendrá los siguientes fines:

**Primero.**— Propiciar la comunicación entre los registradores, y robustecer los lazos de unión y compañerismo entre ellos.

**Segundo.**— Proponer al Director Administrativo de los Registros la adopción de medidas para la unificación de la práctica registral y coadyuvar a la eficiente administración del Registro de la Propiedad.

**Tercero.**— Fomentar la actividad cultural y científica dentro del campo del Derecho Hipotecario y Civil.

**Cuarto.**— Cualquier otro que determine su reglamento o se le encomiende por el Secretario de Justicia.

**Artículo 14. — [Registradores; sede; traslados] (30 L.P.R.A. § 2058)**

Los registradores, salvo los que no tengan designación fija, tendrán como sede la sección a la que fueren originalmente asignados o aquella donde estén asignados para la fecha de la aprobación de esta ley.

El Secretario de Justicia podrá, no obstante, trasladar un registrador a una sede distinta, pero estos traslados no podrán ser utilizados como medida disciplinaria ni arbitrariamente. Se podrán hacer a solicitud del registrador o cuando sea necesario en bien del servicio.

**Artículo 15. — [Funcionarios o empleados; regalos o donativos, prohibición; incompatibilidades] (30 L.P.R.A. § 2059)**

Ningún funcionario o empleado del Registro de la Propiedad podrá cobrar o percibir, fuera de los derechos que en favor del Estado Libre Asociado establece la ley, cantidad alguna de dinero, ni aceptar regalos o donativos por la presentación, estudio o tramitación de documentos u operaciones de cualquier naturaleza en el Registro.

Tampoco podrá realizar actividades o trabajos que sean incompatibles con las funciones y deberes de su cargo o empleo, ni efectuar gestiones privadas en relación con asuntos sobre los que haya tenido o pudiera tener intervención directa o indirecta como tal empleado o funcionario.

La violación de lo dispuesto anteriormente será causa suficiente para la destitución del funcionario o empleado infractor, sin perjuicio de su responsabilidad criminal por cualquier delito que hubiere cometido.

**Artículo 16. — [Jurisdicción disciplinaria—Sujeción de los registradores] (30 L.P.R.A. § 2060)**

Los registradores estarán sujetos a la jurisdicción disciplinaria que esta ley establece y la cual será ejercida por el Secretario.

**Artículo 17. — [Jurisdicción disciplinaria—Censura, suspensión o destitución; causales] (30 L.P.R.A. § 2061)**

Cualquier registrador que incurriere en prevaricación, soborno, conducta que implique depravación moral, negligencia inexcusable o ineptitud manifiesta en el desempeño de su cargo, o en cualquier delito que lo inhabilite para el desempeño de su cargo, será censurado por el Secretario, o suspendido o destituido por el Gobernador, conforme a las circunstancias que concurran en el caso.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 18. — [Jurisdicción disciplinaria—Expediente administrativo; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2062)**

Al objeto de ejercer su jurisdicción disciplinaria contra un registrador, el Secretario de Justicia incoará el oportuno expediente administrativo, designando al efecto el funcionario de su Departamento que tendrá a su cargo la instrucción del mismo.

En dicho expediente el funcionario instructor dará traslado al registrador de los cargos que resulten y oír al mismo, debiendo practicar cuantas pruebas y diligencias sean procedentes para el debido esclarecimiento de la verdad, tanto por iniciativa propia como a petición del querellado.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 19. — [Jurisdicción disciplinaria—Suspensión de empleo y sueldo] (30 L.P.R.A. § 2063)**

En caso de que el interés público así lo amerite, el Secretario podrá, en su discreción, desde el inicio del expediente administrativo y en cualquier momento de la sustanciación del mismo, suspender al registrador querellado de empleo y sueldo, pudiendo aquél mantener o revocar dicha medida hasta que se dicte la resolución final en el caso, la cual deberá dictarse dentro del término de treinta (30) días a partir de dicha suspensión.

**Artículo 20. — [Jurisdicción disciplinaria—Suspensión de empleo y sueldo—Expediente administrativo; elevación y resolución] (30 L.P.R.A. § 2064)**

Terminada la instrucción del expediente será el mismo elevado al Secretario de Justicia, quien resolverá en definitiva con arreglo a derecho. En tal sentido, si el Secretario de Justicia considera que los cargos, en su totalidad o parcialmente han sido probados, actuará de conformidad con el Artículo 17.

**Artículo 21. — [Jurisdicción disciplinaria—Revisión ante el Tribunal de Primera Instancia; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 20)**

El registrador podrá solicitar la revisión de la actuación del Secretario o del Gobernador ante el Tribunal de Primera Instancia. La revisión deberá solicitarse dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación fehaciente al registrador de la decisión del Secretario o del Gobernador. Dicho Tribunal resolverá dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se le someta el caso, y su decisión final será revisable por certiorari ante el Tribunal Supremo.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 22. — [Jurisdicción disciplinaria—Personal del Registro; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 20)**

La jurisdicción disciplinaria que compete al Secretario de Justicia sobre el restante personal del Registro se ejercerá conforme a las disposiciones legales aplicables a los empleados públicos.

**TÍTULO III — Publicidad del Registro**

**Artículo 23. — [Carácter público del Registro; quiénes pueden consultarlo; horario] (30 L.P.R.A. § 2101)**

El Registro es público para quienes tengan interés en averiguar el estado jurídico de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. Los registradores pondrán de manifiesto los libros o el contenido de los sistemas de información del Registro a las personas que muestren tener interés en consultarlos, sin sacar dichos libros de la oficina y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación y evitar la adulteración o pérdida de los mismos. El Secretario dispondrá por reglamento, cuando y bajo qué condiciones podrá someterse el acceso a los

notarios a los sistemas de información del Registro, siempre que se garantice la integridad y contenido de los sistemas. Una vez se mecanice en su totalidad la operación del Registro de la Propiedad, los usuarios y el público en general tendrán acceso al contenido y a las constancias del Registro únicamente por medio de la nota simple informativa, la cual será provista al usuario, previa solicitud y previo el pago de los derechos correspondientes.

La consulta que se realice personalmente se llevará a cabo durante las horas en que el Registro esté abierto al público, sin entorpecer el servicio de la oficina, y en la forma y manera que se disponga en el reglamento.

[Enmiendas: [Ley 48-2000](#)]

**Artículo 24. — [Certificaciones—Clases; certificación posterior a la anotación de ejecución de hipoteca; forma y plazo de expedición] (30 L.P.R.A. § 2102)**

Los registradores expedirán certificaciones literales, en relación, parciales o negativas, de los diferentes asientos registrales a instancia escrita de quien manifieste tener interés en averiguar el estado jurídico del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial.

Se podrá solicitar una certificación por vía electrónica y se podrá expedir por la misma vía, autenticada según se dispone en la Ley de Firmas Digitales, Núm. 188 de 7 de agosto de 1998 [Nota: Actual [Ley 146-2006 según enmendada, "Ley de Transacciones Electrónicas"](#)], siempre que el sistema de información esté operando.

[Enmiendas: *Ley 143 de 14 de Junio de 1980*; [Ley 48-2000](#)]

**Artículo 25. — [Certificaciones—Expedición prohibida por parentesco] (30 L.P.R.A. § 2103)**

Los registradores no podrán expedir certificaciones de los asientos en que ellos, sus cónyuges, o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, resulten interesados. En estos casos, expedirá las certificaciones bajo su responsabilidad el registrador que designare el Director Administrativo.

[Enmiendas: *Ley 143 de 14 de Junio de 1980*]

**Artículo 26. — [Certificaciones—Plazo de expedición] (30 L.P.R.A. § 2104)**

Los registradores expedirán las certificaciones que se les pidan, para ser expedidas en papel, en un plazo que no excederá de treinta (30) días, el cual se establecerá por reglamento al efecto.

[Enmiendas: [Ley 48-2000](#)]

**Artículo 27. — [Certificaciones—Naturaleza] (30 L.P.R.A. § 2105)**

Las certificaciones expedidas por los registradores de la propiedad son documentos públicos que hacen fe por sí mismos.

**Artículo 28. — [Certificaciones—Gravámenes; acreditación de su existencia o ausencia]** (30 L.P.R.A. § 2106)

La existencia o ausencia de gravámenes sobre los bienes inmuebles o derechos reales podrá acreditarse en perjuicio de terceros por certificación del Registro. Sin embargo, cuando las certificaciones expedidas por los registradores no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte.

**Artículo 29. — [Certificaciones—Negativa del registrador a expedir certificación o manifestar libros; remedio adecuado]** (30 L.P.R.A. § 2107)

Cuando el registrador se negare a manifestar los libros o sistemas de información del Registro conforme a lo establecido por esta ley y el reglamento que se adopte al efecto, o a expedir una certificación de lo que en dichos libros o sistemas de información conste, o a expedirla en el término que por esta Ley o por reglamento en los demás casos se establezca, podrá la parte interesada acudir ante el Director Administrativo en solicitud del remedio adecuado.

[Enmiendas: Ley 48-2000]

**Artículo 30. — [Certificaciones—Solicitud; forma y contenido]** (30 L.P.R.A. § 2108)

En el reglamento se determinará cómo deben solicitarse las certificaciones, qué deben incluir o contener las mismas, cómo éstas deben hacerse y expedirse, y la forma y manera en que deberá actuar el Director Administrativo respecto a las querellas que se le presenten.

En el caso de las solicitudes por la vía electrónica, las instrucciones para su obtención, y para el pago de los derechos, se harán constar en el Reglamento Operacional.

[Enmiendas: Ley 48-2000]

TÍTULO IV — Modo de Llevar el Registro

**Artículo 31. — [Disposiciones aplicables]** (30 L.P.R.A. § 2151)

En cuanto al modo de llevar el Registro, en todo lo que no sea cubierto por esta ley, se estará a lo dispuesto en el [reglamento hipotecario](#), en el Reglamento Operacional y en cualquier otro que apruebe en el futuro el Secretario.

[Enmiendas: Ley 48-2000]

**Artículo 32. — [Libros y folios—Unidad registral; uniformidad; precauciones contra fraude]** (30 L.P.R.A. § 2152)

El Registro de la Propiedad se llevará tomando la finca como unidad registral y destinando a cada inmueble un folio particular y se almacenará la información en el sistema, conforme a los requisitos que con arreglo a este Título deban consignarse de manera uniforme para todas las

secciones, pero con su particular identificación para cada sección o demarcación territorial. Dichos folios, información y los sistemas para operarlos, serán diseñados con todas las precauciones para su conservación, evitación de fraude, falsedad, deterioro, extravío o traspapeleo.

Podrán usarse los guarismos y abreviaturas en la forma y determinación que provea el reglamento, y aquellos sistemas fotográficos, mecánicos o cualquier otro sistema que facilite la organización y funcionamiento del Registro en todos sus aspectos.

[Enmiendas: Ley 48-2000]

**Artículo 33. — [Libros y folios—Cuándo hará fe su contenido] (30 L.P.R.A. § 2153)**

Sólo harán fe el contenido de los libros o folios, así como el de los sistemas de información electrónica del Registro, que lleven los registradores con arreglo a lo dispuesto en esta ley o en el reglamento.

[Enmiendas: Ley 48-2000]

**Artículo 34. — [Libros y folios—Diario; contenido; presentación de documentos; cierre del libro] (30 L.P.R.A. § 2154)**

El Registro llevará un libro o sistema de ordenamiento diario donde se hará constar la presentación de los documentos por orden cronológico, fecha, hora exacta, número de presentación y demás particularidades en el breve asiento destinado a cada documento presentado, según se disponga en el reglamento, otorgando recibo que exprese la fecha y número por cada asiento practicado.

La presentación de los documentos ha de ser personal, por correo o medios electrónicos, y por telefacsimil para reservar el asiento de presentación, la cual se perfeccionará mediante la presentación física del documento dentro de los diez (10) días laborables de la presentación vía telefacsimil, según se disponga por reglamento. Al momento de la presentación se hará constar en el asiento que corresponda en el libro Diario o en el sistema de información correspondiente, el nombre del presentante, la fecha y hora de la presentación y se identificará el título presentado, y una breve referencia a los documentos complementarios que lo acompañen. La presentación electrónica y por correo se realizará en el formato que disponga el Secretario por reglamento y en todo caso en cada sección del Registro habrá un sólo diario de presentación abierto para recibir todas las presentaciones.

A la hora señalada por el reglamento, será cerrado el Diario mediante una diligencia al efecto que se extenderá al final de la hoja del día, mencionando el número de asientos extendidos en el mismo, o en su caso, la circunstancia de no haberse practicado ninguno, firmando dicha diligencia la persona designada por el registrador para realizar tal función.

El modo de la presentación electrónica y los horarios de cierre del Diario electrónico para servicio y mantenimiento se dispondrán en el Reglamento Operacional.

Los asientos de presentación hechos fuera de las horas en que por esta ley o por reglamento deba estar abierto el Diario serán nulos.

En cada asiento de presentación, aparecerá un espacio para hacerse constar la acción tomada por el registrador respecto al documento.

[Enmiendas: Ley 48-2000]

**Artículo 35. — [Libros y folios—Libro de inscripción; extracto del documento presentado; contenido] (30 L.P.R.A. § 2155)**

En el libro o sistema de información de inscripción se hará un breve extracto del documento presentado cuyo texto debe contener sucintamente los requisitos que dispone el Artículo 2308. En el reglamento se determinará la forma más conveniente para la brevedad y claridad de los asientos.

Por cada documento inscrito el registrador adherirá al mismo una nota firmada o codificada electrónicamente por él que exprese la fecha, número de la finca, folio, tomo y el asiento practicado, y una relación sucinta de las cargas y gravámenes a que esté sujeta la finca según aparezca en el Registro.

[Enmiendas: Ley 48-2000]

**Artículo 36. — [Documentos a presentarse; minuta] (30 L.P.R.A. § 2156)**

Según lo que se disponga en el reglamento, podrá requerirse que se acompañe una minuta de presentación y/o de inscripción a los documentos que se presenten personalmente en el Registro. Con los que se presenten por la vía electrónica se requerirá la utilización de los formatos que disponga el Secretario por reglamento.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980, Ley 48-2000]

**Artículo 37. — [Indices] (30 L.P.R.A. § 2157)**

Los registradores llevarán al día los índices que aseguren el funcionamiento eficiente del Registro, según se disponga en el reglamento.

Cada sección del Registro tendrá su juego de índices sin perjuicio de que se lleve además por la dirección un fichero general mediante ordenadores o alguna otra forma mecanizada.

**TÍTULO V — Títulos Sujetos a Inscripción**

**Artículo 38. — [Títulos, actos y contratos que se inscribirán] (30 L.P.R.A. § 2201)**

En el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos, actos y contratos siguientes:

**1ro.** Constitutivos, traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales o de trascendencia real impuestos sobre los mismos, y cualesquiera otros que modifiquen alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales, aunque no tengan nombre propio, ya pertenezcan a las personas naturales o jurídicas, al estado, a los municipios o a las corporaciones públicas.

**2do.** Adjudicación de bienes inmuebles o derechos reales sobre dichos bienes, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otros o de invertir su importe en objetos determinados.

**3ro.** Arrendamiento de bienes inmuebles por un período de seis (6) años o más, o cuando hubiese convenio de las partes para que se inscriban.

También los subarrendamientos, subrogaciones, cesiones siempre que reúnan las circunstancias antes expresadas.

**4to.** La opción de compra o el pacto o estipulación expresa que determine dicha opción en cualquier título inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

**Primera.**— Que se consigne en escritura pública.

**Segunda.**— Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

**Tercera.**— Plazo para el ejercicio de la opción. No obstante, la inscripción de la opción caducará transcurrido el plazo para ejercerla, o cinco años de la fecha en que fuese practicada, lo que ocurra primero, sin perjuicio de que pueda otra vez inscribirse por el término aquí dispuesto si no ha vencido el término contractual para el ejercicio de la misma.

Sin embargo, en el arrendamiento con opción de compra, la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

**5to.** Cuando se hubiere pactado su inscripción, los contratos de retracto y tanteo convencionales, para la adquisición del dominio, los que afectarán a terceros sólo desde la fecha de su inscripción en el Registro.

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

Será inscribible la transmisión o gravamen de estos derechos siempre que no se hayan constituido como personalísimos.

6to. El derecho hereditario.

**7mo.** Resoluciones judiciales firmes en que se declaren la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

**8vo.** Actas notariales para tramitar los asuntos y procedimientos dispuestos en la Ley Núm. 282 de 21 de Agosto de 1999, conocida como “Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario” [4 L.P.R.A. secs. 2155 et seq.].

También todas las resoluciones que produzcan incapacidad legal para administrar bienes o que afecten a la capacidad civil en cuanto a la libre disposición del patrimonio, aunque no declaren de modo terminante dichas incapacidades, cual ocurre en los casos en que se declara judicialmente la quiebra o el concurso de acreedores.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980, Ley 348-2000]

**Artículo 39.** — [Excepciones] (30 L.P.R.A. § 2202)

No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior, quedan exceptuados de la inscripción:

**1ro.** Los bienes de dominio o uso público a que se refieren los Artículos 255 y 256 del Código Civil, mientras estén destinados al uso general y público.

**2do.** Las servidumbres impuestas por ley que tienen por objeto la utilidad pública comunal.

**3ro.** Bienes de dominio y uso común a que se refiere el Artículo 254 del Código Civil.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]

**Artículo 40. — [Cambio de destino; inmatriculación] (30 L.P.R.A. § 2203)**

Si alguno de los bienes inmuebles, o una de sus partes, excluidos de inscripción conforme a la sección anterior cambieren de destino adquiriendo el carácter de propiedad privada, deberán inmatricularse o inscribirse nuevamente de acuerdo con esta ley.

Por otro lado, si un inmueble de propiedad privada, o parte del mismo, adquiere la naturaleza de alguno de los enumerados en la sección anterior, se hará constar esta circunstancia por nota al efecto.

**Artículo 41. — [Obligaciones o derechos no inscribibles] (30 L.P.R.A. § 2204)**

Salvo lo dispuesto en esta ley, no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en el Artículo 38 ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en dichos supuestos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento de conformidad con la ley.

**Artículo 42. — [Escrituras o documentos] (30 L.P.R.A. § 2205)**

Para que puedan ser inscritos los títulos a que se refiere el Artículo 38, deberán constar en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o funcionario competente, en la forma que prescriban las leyes y reglamentos, salvo en los casos en que expresamente la ley establezca una forma distinta.

**Artículo 43. — [Título; definición] (30 L.P.R.A. § 2206)**

Se entenderá por título, conforme al artículo anterior y para los efectos de la inscripción, el contenido del documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, por sí solos o con el de otros documentos complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

**Artículo 44. — [Títulos no inscribibles] (30 L.P.R.A. § 2207)**

Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles.

**Artículo 45. — [Títulos, actos o contratos otorgados en EE. UU. o extranjero inscribibles]** (30 L.P.R.A. § 2208)

También se inscribirán en el Registro los títulos, actos y contratos expresados en el Artículo 38 otorgados en los Estados Unidos de América, o en país extranjero, que tengan fuerza en Puerto Rico con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales de los Estados Unidos de América, o extranjeros, a que deban darse cumplimiento en Puerto Rico según las normas legales vigentes, siempre que se disponga su ejecución por un Tribunal local con jurisdicción.

**Artículo 46. — [Documentos otorgados fuera de Puerto Rico; requisitos]** (30 L.P.R.A. § 2209)

Los documentos otorgados fuera de Puerto Rico podrán ser inscritos si reúnen los requisitos siguientes:

**Primero.**— Que el asunto o materia del acto o contrato sea lícito y permitido por las leyes de Puerto Rico.

**Segundo.**— Que los otorgantes tengan la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto o contrato con arreglo a las leyes de su país. Sin embargo cuando se relacionen con bienes de menores de edad y de incapacitados, deberá haberse dado cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en Puerto Rico.

**Tercero.**— Que en el otorgamiento se hayan observado las formas y solemnidades del territorio o país donde se han verificado los actos o contratos, o las de Puerto Rico.

**Cuarto.**— Que el documento contenga la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticación en Puerto Rico.

**Quinto.**— Que dicho documento haya sido protocolizado por un notario en Puerto Rico si para su eficacia no requiere trámite judicial.

No será requisito la protocolización en el caso de los títulos de cesiones o traspasos de propiedad inmueble u otros derechos reales por el Gobierno de los Estados Unidos de América, sus agencias, corporaciones o instrumentalidades públicas, expedidos por funcionarios competentes a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias, corporaciones o instrumentalidades públicas o sus subdivisiones políticas, los cuales se considerarán documentos auténticos.

**Artículo 47. — [Documentos no redactados en español o inglés; traducción previa necesaria; requisitos]** (30 L.P.R.A. § 2210)

Los documentos no redactados en los idiomas español o inglés se inscribirán en el Registro después de ser traducidos al español por un notario residente en Puerto Rico o un funcionario competente del Gobierno, quienes certificarán la traducción, o por un traductor que jure la exactitud de ésta. Para todos los efectos del Registro, la traducción será considerada como texto prevaleciente. Si se otorgare un documento simultáneamente en español y en otro idioma, prevalecerá la versión española para todos los efectos del Registro. En cuanto a los documentos redactados en inglés se inscribirán en este idioma, salvo que las partes otorgantes dispongan su traducción o inscripción en español.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]

## TÍTULO VI — Forma y Efecto de la Inscripción

### Procedimiento Registral

#### **Artículo 48. — [Inscripción—Quién puede pedirla] (30 L.P.R.A. § 2251)**

La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

(a) Por el que adquiera el derecho.

(b) Por el que lo trasmita.

(c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

(d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos, estimándose comprendido en este supuesto a quien presente los documentos en el Registro con objeto de solicitar la inscripción, aunque actúe como mandatario verbal de un interesado. En el caso del mandatario se hará constar en el Diario, el nombre del mandante.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]

#### **Artículo 49. — [Inscripción—Registradores, oficiales y empleados; prohibición de presentar documentos] (30 L.P.R.A. § 2252)**

Los registradores, oficiales y demás empleados del Registro no podrán presentar ningún documento para su inscripción en cualquier sección, salvo cuando estén comprendidos en algunos de los tres (3) primeros apartados del artículo anterior.

#### **Artículo 50. — [Inscripción—Toma de razón en el Diario] (30 L.P.R.A. § 2253)**

El Registrador tomará razón en el libro Diario o sistema electrónico de presentación de todo título que se presente en el Registro para su inscripción o anotación, aunque entienda que el título a presentarse carece de algún requisito legal.

En la minuta de presentación, física o electrónica, se hará constar la dirección postal y electrónica del notario autorizante. Todas las notificaciones que deba realizar el Registrador al notario las realizará a la dirección electrónica, en las secciones en que esté disponible el sistema de información, o por correo regular en los casos en que éste no esté disponible. Será deber del notario mantener informado al Registro sobre cualquier cambio en su dirección postal y electrónica.

A partir de la fecha de vigencia de esta ley, el presentante de un documento acompañará una tarjeta postal predirigida y prefranqueada al documento objeto de la presentación, en la cual se hará constar el nombre y dirección de la persona a notificar el hecho de la inscripción del documento. La persona notificada tendrá un término de treinta (30) días para recoger el documento o documentos de que se trate. Transcurrido dicho término, el Secretario de Justicia, o la persona en quién éste delegue, podrá proceder a la disposición final del documento.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980, Ley 48-2000; Ley 444-2004]

**Artículo 51. — [Inscripción—Quiénes podrán recoger documentos antes o después de inscritos] (30 L.P.R.A. § 2254)**

Podrán retirar los documentos antes de inscribirse, o una vez inscritos, el presentante, el portador del recibo de presentación, un representante del presentante o la parte a cuyo favor se haya solicitado la inscripción del derecho o el notario autorizante, o cualquier miembro del bufete plural al que éste pertenezca.

En el caso del párrafo anterior, cuando existan documentos presentados con posterioridad que pudieren quedar afectados adversamente por el retiro, será necesario acreditar el consentimiento, suscrito ante Notario, de quién tenga derecho a retirar éstos.

Podrán recoger los documentos inscritos las personas mencionadas en el párrafo primero de este artículo o cualquier persona que a juicio del Registrador tenga interés en el documento.

En el caso de los documentos presentados por la vía electrónica, el Secretario establecerá las normas para su retiro o devolución por la misma vía en el Reglamento Operacional.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980, Ley 48-2000; Ley 444-2004]*

**Artículo 52. — [Registro de documentos; plazo; asiento de presentación; caducidad e interrupción] (30 L.P.R.A. § 2255)**

Se registrarán los documentos dentro de los sesenta (60) días siguientes a su presentación o de corregidas las faltas que se hayan señalado, o de radicado el Escrito de Recalificación, salvo por justa causa que fuere debidamente justificada y admitida por el Director. Dentro del mismo término notificarán las faltas y actuarán respecto de los títulos defectuosos conforme al Artículo 69 de esta Ley.

El término del asiento de presentación caducará a los sesenta (60) días a partir de la notificación por defecto del documento presentado. No obstante, quedará interrumpido dicho término cuando dentro del mismo, ocurran cualquiera de las siguientes situaciones:

**1ro.** Se corrija el defecto notificado, según lo dispuesto en el Artículo 69 de esta Ley.

**2do.** Se radique ante el registrador el escrito solicitando recalificación que dispone el Artículo 70 de esta Ley.

**3ro.** Se tome anotación preventiva por sesenta (60) días dispuesta por el Artículo 71 de esta Ley.

**4to.** Se recurra gubernativamente de acuerdo al Artículo 76 de esta Ley.

El registrador hará constar la interrupción del término, así como la caducidad por nota fechada en el Diario al margen del asiento o del sistema electrónico de presentación.

*[Enmiendas: Ley 48-2000]*

**Artículo 53. — [Títulos inscritos, efecto en cuanto a terceros; inscripciones con la misma fecha, determinación de preferencia] (30 L.P.R.A. § 2256)**

Los títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción. Se considerará como fecha de inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, aun para

determinar el plazo necesario para la cancelación de asientos, la fecha de la presentación que deberá constar en la inscripción misma.

Para determinar la preferencia entre dos (2) o más inscripciones relativas a una misma finca, se atenderá a la fecha, hora y número de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

**Artículo 54. — [Reserva de prioridad—Procedimiento; requisitos de la solicitud] (30 L.P.R.A. § 2257)**

Podrá reservarse la prioridad a un contrato en gestación que afecte un derecho inscrito mediante solicitud al registrador por un notario público siempre que se acredite notarialmente el consentimiento de los titulares del derecho inscrito.

La solicitud de reserva de prioridad se dirigirá al registrador en un escrito firmado, sellado y rubricado por el notario solicitante, donde hará constar:

**Primero.**— Nombre y dirección del notario solicitante.

**Segundo.**— Nombre del titular del derecho objeto del contrato en gestación.

**Tercero.**— Designación de las partes en el contrato a celebrarse.

**Cuarto.**— Descripción adecuada del derecho y del inmueble sobre que recae y su identificación registral.

**Quinto.**— La naturaleza, extensión y condiciones del derecho real que se va a inscribir.

Los requisitos que debe contener la solicitud de reserva de prioridad son de estricto cumplimiento, y la misma no podrá ser objeto de corrección una vez presentada. Si el registrador encontrara hecha en debida forma la solicitud, extenderá prontamente nota al margen del asiento de presentación y del folio real de la finca. Si por el contrario, encontrara alguna falta u omisión en la solicitud, la denegará de plano, lo que consignará por nota al margen de su asiento de presentación, teniendo como único remedio el interesado la radicación de un recurso gubernativo de acuerdo a lo dispuesto en esta ley.

**Artículo 55. — [Reserva de prioridad—Otorgamiento del título; plazo] (30 L.P.R.A. § 2258)**

El título con reserva de prioridad deberá otorgarse dentro del plazo de veinte (20) días a partir de la fecha en que se haya presentado la solicitud de reserva, y se presentará al Registro dentro de veinticinco (25) días a partir de la misma fecha. Cumplidos estos requisitos se entenderá como fecha de presentación del título la de la reserva de prioridad y con arreglo a esto se calificarán otros títulos que hayan podido presentarse con posterioridad a la reserva. El título deberá contener el número del asiento de presentación y el número del libro Diario de la solicitud de reserva. El registrador pondrá nota refiriendo la presentación del título al margen del asiento de presentación de la solicitud de reserva.

De otorgarse el título o de presentarse fuera de los plazos prescritos en este artículo, no podrá prevalerse de la reserva solicitada y se entenderá presentado en su fecha.

La reserva de prioridad caducará a los veinticinco (25) días de haberse presentado la solicitud, sin que pueda extenderse el plazo.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 56. — [Inscripción o anotación preventiva; efecto] (30 L.P.R.A. § 2259)**

Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier documento mediante el cual se constituyan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sobre un bien inmueble, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o que sea incompatible, por el cual se trasmita o grave dicho inmueble.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el plazo que dure dicho asiento de presentación; y en todo caso, se estará a lo que se resuelva sobre la situación registral del título que primero se presente.

**Artículo 57. — [Registro de documentos—En general; requisitos previos; excepciones] (30 L.P.R.A. § 2260)**

Para registrar documentos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente registrado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos.

Se denegará la registración de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión o gravamen. No obstante, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción las resoluciones y ejecutorias, que se refieren en el Título XII.

**Artículo 58. — [Registro de documentos—Herederos y legatarios; requisitos previos] (30 L.P.R.A. § 2261)**

Los herederos y legatarios no podrán inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales sin que hubiesen inscrito previamente o soliciten a la vez la inscripción del título de sus causantes.

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

**Artículo 59. — [Registro de documentos—Expropiación forzosa; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2262)**

En los procedimientos de expropiación forzosa en los cuales no apareciere inscrito en el Registro el título referente a la finca o derecho a expropiar, deberán también incluirse como partes demandadas a las personas desconocidas que puedan tener algún interés en la finca o derecho objeto del procedimiento; y las resoluciones que dicte el Tribunal, invistiendo con el título de propiedad a la entidad expropiante, deberán ser objeto en el Registro de una primera inscripción inmatriculadora, sin más limitaciones que las contenidas en las propias resoluciones del Tribunal o en las leyes vigentes.

**Artículo 60. — [Registro de documentos—Bienes inscritos a favor del causante]** (30 L.P.R.A. § 2263)

Los bienes inscritos a favor del causante no necesitarán registrarse a nombre de los mandatarios, representantes liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de actuación autorizados por las leyes.

Tampoco lo necesitarán a favor de los herederos cuando ratifiquen contratos privados realizados por sus causantes siempre que consten por escrito, firmados por éstos, que se protocolizarán con la escritura de ratificación. En todo caso deberá acreditarse el carácter de los herederos.

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

**Artículo 61. — [Registro de documentos—Contenido de los documentos sujetos a inscripción]** (30 L.P.R.A. § 2264)

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

**Artículo 62. — [Registro de documentos—Bienes o derechos no descritos individualmente; procedimiento para su inscripción]** (30 L.P.R.A. § 2265)

Los titulares de bienes inmuebles o derechos reales por cualquier título universal o singular que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir.

**Artículo 63. — [Notario; responsabilidad por omisiones o defectos]** (30 L.P.R.A. § 2266)

El notario o funcionario que por su falta cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en la ley, subsanará prontamente, al ser requerido, extendiendo a su costo un nuevo documento, si fuere posible e indemnizando en todo caso a los interesados de los perjuicios que les ocasionen su falta.

**Artículo 64. — [Calificación de documentos]** (30 L.P.R.A. § 2267)

Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite un asiento. Dicha calificación comprenderá las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos. Los registradores fundamentarán su calificación de los

actos y contratos a registrarse en los documentos que se presenten, los asientos registrales vigentes y las leyes.

Al calificar los documentos sujetos a registro, los registradores no están facultados para apreciar la legalidad de las calificaciones efectuadas ni de los asientos extendidos con anterioridad por sus predecesores o por ellos mismos. Tales asientos así como los actos inscritos deberán estimarse válidos, hasta tanto los Tribunales declaren su nulidad.

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

(1) A la jurisdicción y competencia del Tribunal; a la naturaleza y efectos de la resolución dictada si ésta se produjo en el juicio correspondiente; y si se observaron en él los trámites y preceptos esenciales para su validez;

(2) a las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, y

(3) a los antecedentes del Registro.

Cuando se trate de documentos administrativos la calificación quedará referida, en lo pertinente, a los extremos consignados en el párrafo anterior.

En cualquier caso el registrador podrá requerir se produzcan los documentos complementarios necesarios para una adecuada calificación, bien sean éstos notariales, judiciales o administrativos.

**Artículo 65. — [Calificación de documentos—Autonomía del registrador; recurso contra la calificación] (30 L.P.R.A. § 2268)**

El registrador tendrá autonomía en su facultad calificadora y contra su calificación solamente procederá el recurso que se establece en las secciones que siguen, sin que los Tribunales u otras autoridades puedan en distinta forma obligar o impedir a los registradores a que practiquen cualquier operación registral.

Los interesados podrán ventilar entre sí y en juicio ordinario cuanto concierne a la validez de los documentos sujetos a registro y obtener de acuerdo con el inciso primero del Artículo 112, la correspondiente anotación preventiva en aseguramiento de la demanda que establezca.

**Artículo 66. — [Calificación de documentos—Prohibición de calificar por parentesco o relaciones profesionales] (30 L.P.R.A. § 2269)**

Los registradores no podrán calificar por sí los documentos de cualquier clase que se les presenten cuando ellos o sus cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o quienes hubiesen sido sus clientes por razón del asunto a que tales documentos se refieran, tengan algún interés en los mismos. A este efecto, se considerará como interesado al notario autorizante.

Dichos documentos se calificarán y despacharán por el registrador que oportunamente se designe, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 25.

Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a la extensión del asiento de presentación en el libro Diario.

**Artículo 67. — [Calificación de documentos—Propósito]** (30 L.P.R.A. § 2270)

La calificación hecha por el registrador de los documentos presentados será a los únicos efectos de extender o denegar la inscripción, anotación, nota o cancelación solicitada, y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse en los Tribunales sobre la validez de los documentos calificados, debiendo atenerse el registrador a lo que en aquél se resuelva.

**Artículo 68. — [Calificación de documentos—Faltas que impiden la registración]** (30 L.P.R.A. § 2271)

Serán faltas que impidan la registración del título presentado:

- (1) Las que causen la inexistencia del acto o contrato a registrarse o la nulidad o anulabilidad de éste o del documento presentado.
- (2) Las que se originen de obstáculos del Registro.
- (3) Las que se funden en disposiciones de esta ley.
- (4) El no presentar los documentos complementarios necesarios o no acreditarse el cumplimiento de las formalidades exigidas por las leyes.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 69. — [Calificación de documentos—Notificación de la calificación; contenido y procedimiento]** (30 L.P.R.A. § 2272)

Si el registrador observare alguna falta en el documento, exclusivamente conforme el Artículo 68 de esta Ley, notificará su calificación por escrito al notario autorizante y al presentante, si éste lo solicita en la minuta, dentro de sesenta (60) días de la fecha de dicho asiento de presentación, bien por entrega personal o por correo, o por la vía electrónica, para que corrijan la falta durante el plazo de sesenta (60) días a partir de la fecha de la notificación. Si se hiciera más de una notificación, se comenzará a contar el plazo desde la última [notificación] hecha al notario.

La notificación deberá contener todos los motivos legales en que se basa la calificación. La notificación se hará constar por nota fechada en el asiento de presentación y al pie del documento notificado, firmando dicha nota el Registrador, cumplido [el] cual quedará perfeccionada.

De no ser subsanado el defecto y expirado el plazo de sesenta (60) días, el Registrador extenderá nota de caducidad en el asiento de presentación y al pie del documento. Cuando los derechos pagados a la presentación del documento cuya notificación haya caducado no excediere de doscientos dólares (\$200) el Registrador cancelará veinticinco dólares (\$25); cuando los derechos pagados a la presentación excedieren de doscientos dólares (\$200) el Registrador cancelará cincuenta dólares (\$50).

*[Enmiendas: Ley 159 de 10 de Agosto de 1988; Ley 146-1997; Ley 48-2000]*

**Artículo 70. — [Calificación de documentos—Recalificación; solicitud; contenido y plazo de presentación; calificación consentida] (30 L.P.R.A. § 2273)**

No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior, el presentante o el interesado que no esté conforme con la calificación del registrador podrá, dentro del término improrrogable de veinte (20) días siguientes a la fecha de la notificación, radicar personalmente, o por la vía electrónica, con el registrador o remitirlo por correo certificado, un escrito solicitando recalificación, exponiendo sus objeciones a la calificación, los fundamentos en que apoya su recurso y una súplica específica de lo que interesa. Transcurridos los veinte (20) días se entenderán consentidos los defectos señalados por el registrador.

Si se hubiere consentido la calificación del registrador con arreglo a lo dispuesto en el párrafo anterior y el interesado intentase corregir los defectos apuntados dentro del término que concede el Artículo 69 de esta Ley, sólo podrá recurrir gubernativamente de la denegatoria al efecto de determinar si los defectos señalados fueron corregidos.

*[Enmiendas: Ley 48-2000]*

**Artículo 71. — [Calificación de documentos—Calificación mantenida no obstante recalificación solicitada; denegación de inscripción; anotación preventiva] (30 L.P.R.A. § 2274)**

Si recibida la solicitud de recalificación el registrador decidiere mantener su calificación original, dentro de un término de treinta (30) días denegará la inscripción solicitada, extendiendo en su lugar anotación preventiva sobre la finca afectada, en la cual expresará los motivos legales para tal anotación, que deberán ser los mismos contenidos en la notificación de la calificación. Esta anotación preventiva tendrá un término de duración de sesenta (60) días a partir de su fecha.

La denegatoria se notificará en esa misma fecha en la forma expresada en Artículo 69 de esta Ley, y se hará constar en el asiento de presentación y al pie del documento o en el sistema de información.

*[Enmiendas: Ley 48-2000]*

**Artículo 72. — [Inscripción—Corrección de faltas; procedimientos y efectos] (30 L.P.R.A. § 2275)**

En los casos de las secciones precedentes, si se corrigieren las faltas luego de caducado el asiento de presentación se hará una nueva presentación y surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento.

De ser corregidas las faltas objeto de la anotación preventiva dentro del término de su vigencia, se hará una nueva presentación para que la anotación preventiva sea convertida en inscripción definitiva y surtirá sus efectos desde la fecha de la primera presentación. En este caso, se cancelarán de oficio los asientos de títulos contradictorios que se hayan practicado con posterioridad a la anotación.

De corregirse las faltas luego de transcurrido el término de duración de la anotación preventiva, se hará una nueva presentación y surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento.

**Artículo 73. — [Asientos de presentación; plazo de vigencia; interrupción y efectos] (30 L.P.R.A. § 2276)**

La interrupción del plazo de vigencia de los asientos de presentación por cualquiera de las circunstancias que establece el Artículo 52, llevará consigo la interrupción del plazo de vigencia de los asientos de presentación de los documentos posteriormente presentados que hayan sido debidamente notificados por depender su registración de los primeros.

**Artículo 74. — [Documento incompleto; notificación y procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2277)**

Cuando se haya presentado el documento por inadvertencia sin que se hayan consignado completamente los derechos que cancela la inscripción u operación a realizarse, el registrador notificará al efecto y se seguirá el procedimiento dispuesto en esta ley para el caso de los documentos defectuosos.

**Artículo 75. — [Delito, documento del que pueda resultar haberse cometido; notificaciones] (30 L.P.R.A. § 2278)**

Cuando resultare de algún documento que pueda haberse cometido algún delito, los registradores darán conocimiento de ello por escrito al Fiscal de Distrito, al presentante y al notario. No obstante dicha notificación, se seguirá respecto a estos documentos el procedimiento establecido en esta ley.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 76. — [Calificación final denegatoria—Recursos; requisito previo] (30 L.P.R.A. § 2279)**

Todo interesado podrá recurrir ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico contra la calificación final del documento hecha por el Registrador denegando el asiento solicitado. No obstante, no podrá interponer el recurso quien no haya radicado oportunamente el escrito que dispone el Artículo 70, solicitando la recalificación.

También podrá el interesado recurrir gubernativamente cuando, habiéndose inscrito el título presentado, el Registrador se negase a reconocer en el asiento, cuando le sea solicitado, todo el valor y efecto legal del título.

En aquellas calificaciones donde la falta registral se fundamente en algún defecto de forma el notario otorgante está legitimado para presentar un recurso gubernativo. En todo caso, el notario cumplirá con lo dispuesto en el Artículo 63 de esta Ley.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980; Ley 152-2007]*

**Artículo 77. — [Calificación final denegatoria—Plazo de interposición; contenido del recurso; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2280)**

Dentro del término improrrogable de veinte (20) días desde la notificación de la denegatoria, el interesado podrá radicar recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico y notificará simultáneamente por correo certificado de la interposición del mismo al registrador con copia del escrito radicado. En dicho recurso no podrá incluir objeciones a la calificación del documento hecha por el registrador que no hubiese incluido al radicar su escrito solicitando la recalificación. De no interponerse el recurso dentro del término concedido quedará consentida la denegatoria a todos los efectos legales.

Dentro del término de cinco (5) días después de recibir tal notificación del interesado, el registrador deberá enviar personalmente o por correo certificado el documento calificado, acompañado del escrito inicial solicitando la recalificación al Tribunal Supremo de Puerto Rico y tomará nota de dicha interposición al margen de la anotación preventiva de denegatoria.

El registrador enviará al Tribunal Supremo de Puerto Rico de acuerdo a lo reglamentado por dicho Tribunal, su escrito contestando el alegato del recurrente dentro del plazo de veinte (20) días a contarse desde el recibo del mismo.

Los términos de vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva en su caso, quedarán prorrogados desde el día en que se interponga el recurso hasta el de su resolución definitiva.

Es obligación del registrador incluir en la calificación todos los motivos por los cuales proceda la denegatoria del asiento solicitado. Si así no lo hubiere hecho y se presentare de nuevo el documento o se acordare su inscripción en el recurso gubernativo correspondiente, podrá alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior; pero en tal supuesto podrá ser corregido disciplinariamente, si procediere, según las circunstancias del caso.

El registrador, en caso de haber denegado la inscripción de un documento, podrá, luego de transcurridos diez (10) días de notificada la denegatoria sin que se haya recogido el documento y antes de vencer el término que tiene el interesado en la inscripción para recurrir, someter al Tribunal Supremo el documento rechazado conjuntamente con el escrito de recalificación y un alegato en apoyo de su acción, de todo lo cual notificará al interesado. El interesado tendrá diez (10) días a partir de la notificación del recurso para presentar su alegato. En este caso serán de aplicación todas las disposiciones de esta ley respecto a recursos gubernativos y sus efectos.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 78. — [Calificación final denegatoria—Confirmación o revocación por el Tribunal Supremo] (30 L.P.R.A. § 2281)**

El Tribunal Supremo resolverá lo que estime ajustado a derecho y, en su consecuencia, decidirá si confirma o revoca la calificación del registrador.

El Tribunal Supremo podrá solicitar del registrador concernido que le remita una certificación de cualesquiera asientos y documentos relacionados con el asunto y que obren en el Registro.

**Artículo 79. — [Calificación final denegatoria—Nueva presentación después de confirmada o consentida la denegación; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2282)**

Si se presentare nuevamente un documento, luego de ser firme la resolución del Tribunal Supremo confirmando la denegatoria del mismo, se devolverá sin tomar operación alguna aunque lo presente otra persona, a menos que se hayan corregido las faltas que motivaron la denegatoria. En igual forma se procederá cuando consentida la denegatoria, el documento sea presentado nuevamente por el mismo interesado, según éste se define en el Artículo 48.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]

Forma de la Inscripción

**Artículo 80. — [Asientos; clases] (30 L.P.R.A. § 2301)**

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

[Enmiendas: Ley 48-2000]

**Artículo 81. — [Primera inscripción—Dominio] (30 L.P.R.A. § 2302)**

La primera inscripción de cada finca en el Registro será de dominio. El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio podrá solicitar la inscripción de su derecho conforme a lo establecido en esta ley.

**Artículo 82. — [Primera inscripción—Números diferentes y correlativos; inscripciones bajo un mismo número] (30 L.P.R.A. § 2803)**

Cada finca que se inscriba por primera vez se señalará con número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán también numeración correlativa especial.

Se inscribirán bajo un mismo número:

(1) Las bases y los edificios o estructuras que sobre éstos se construyan, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, aun cuando los terrenos públicos sobre los cuales enclaven las bases, no estén inscritos en el Registro.

(2) Las concesiones administrativas referentes a bienes inmuebles o derechos reales.

Se inscribirán separadamente, con número distinto:

(1) Las edificaciones cuando los predios inscritos donde radiquen pertenezcan a distintos dueños y en el mismo caso, las habitaciones o pisos de una edificación.

(2) Con sujeción a lo establecido en las leyes especiales sobre la materia, los diferentes pisos, partes de pisos o apartamentos susceptibles de dominio separado de un mismo edificio conocido bajo el nombre de propiedad horizontal, así como también las unidades de vivienda en el régimen de vivienda cooperativa de titulares.

[Enmiendas: Ley 239-2004]

**Artículo 83. — [Derechos reales limitativos; servidumbres]** (30 L.P.R.A. § 2304)

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

Las servidumbres reales deberán también hacerse constar mediante nota, en la inscripción del predio dominante como cualidad del mismo.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]

**Artículo 84. — [Prohibiciones de disponer o enajenar; normas]** (30 L.P.R.A. § 2305)

Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:

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

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

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

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

**Artículo 85. — [Divisiones, segregaciones y agrupaciones de fincas; procedimientos]** (30 L.P.R.A. § 2306)

Cuando una finca inscrita se divida en dos (2) o más fincas, cada una se inscribirá con un número diferente, anotándose en la finca original la división operada.

Cuando se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia en la finca matriz.

Cuando se segregue parte de una finca inscrita para agregarla a otra igualmente inscrita se practicará la inscripción correspondiente en el Registro de ésta, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de la porción agregada y se harán además las oportunas referencias por nota en las inscripciones de propiedad de ambas fincas.

Cuando se segregue parte de una finca que radique en dos (2) o más demarcaciones y la finca a crearse perteneciera a una sola de aquéllas, se presentará el título en la sección donde se lleve el historial de la finca principal y el registrador deberá, de oficio, enviar dicho título acompañado de una certificación de título y cargas a la sección a que perteneciere la finca segregada. Si el registrador notificado, luego de calificar el título, practicase la segregación, dará conocimiento

por escrito al registrador a cargo de la sección donde radica la finca principal para que éste haga constar la segregación hecha. En caso de que la finca segregada perteneciera también a más de una demarcación, se estará a lo dispuesto en el Artículo 7.

Cuando se agrupen dos (2) o más fincas para formar una sola, se inscribirá ésta con un nuevo número, poniéndose nota de correlación en cada una de las fincas que se agrupan.

Cuando se agrupen o agreguen fincas que radiquen en más de una demarcación se presentará el título en la sección donde habrá de llevarse el historial de la finca principal, de acuerdo con el Artículo 7 y de lo dispuesto en el [Reglamento](#). La escritura de agrupación será presentada conjuntamente con una certificación de título y cargas expedidas por los registradores, a cargo de las secciones a cuya demarcación, pertenezcan las demás fincas constituyentes. La solicitud de certificación que deberá relacionar la escritura de agrupación, será presentada y asentada en el Diario de dichas secciones y se pondrá nota, al expedirse la certificación, al margen del folio de cada finca como aviso a terceros adquirentes.

El registrador que tuviese bajo su consideración la escritura de agrupación informará a los demás registradores de la acción definitiva que tome respecto al documento. En caso de que se inscriba la agrupación se pondrá nota en los folios de cada una de las fincas constituyentes.

En todos los casos anteriores se expresará en las nuevas inscripciones la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieron antes de la división, segregación, agregación o agrupación.

Cuando se forme una finca de dos (2) o más, o se segregue parte de alguna con objeto de enajenarla, se hará una sola inscripción comprensiva de la nueva finca agrupada o segregada y de la enajenación de la misma.

En las escrituras públicas comprensivas de estas operaciones se describirán las fincas que se agrupen o las que se segreguen, así como las fincas nuevas y las porciones restantes que resulten de las mismas con sus modificaciones en la extensión y los linderos.

#### **Artículo 86. — [Agrupación o agregación de fincas; requisitos] (30 L.P.R.A. § 2307)**

Para poder agrupar o agregar fincas de acuerdo con la sección precedente, éstas deben pertenecer a un solo titular o a los mismos titulares en caso de que sean varios en común proindiviso.

Podrán agruparse como una sola finca y bajo un mismo número:

- (1) Los lotes de tierra colindantes, edificados o no.
- (2) Toda explotación agrícola o industrial que forme una unidad orgánica o un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí, aunque esté constituida por predios no colindantes.
- (3) Las fincas que, aun cuando no sean colindantes, se unan a edificio de propiedad horizontal, para que en calidad de elementos comunes y como anejos inseparables presten servicios a los apartamentos o se destinen al mantenimiento del edificio quedando dichos inmuebles así agrupados, sometidos al régimen legal de la propiedad horizontal, como elementos comunes voluntarios, generales o limitados, según los casos.
- (4) El apartamento y aquella porción que se dedique a estacionamiento para dicho apartamento en un edificio de propiedad horizontal.
- (5) Las fincas que, aunque no sean colindantes, se unan a edificio o inmueble sometido a régimen de vivienda cooperativa de titulares, para que como elementos comunes y como anejos inseparables presten servicios al inmueble o se destinen a su mantenimiento, quedando dichos

inmuebles así agrupados, sometidos al régimen legal de dicha cooperativa como elementos comunes.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980; Ley 239-2004, Art. 35A.50]

**Artículo 87. — [Primera y subsiguientes; circunstancias que se expresarán]** (30 L.P.R.A. § 2308)

(A) La primera inscripción de toda finca que se haga en el Registro expresará en la forma más abreviada posible, las circunstancias siguientes:

(1) La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse y sus medidas superficiales en el sistema métrico decimal, así como el nombre y número si constaren del título y conforme a su descripción y nomenclatura catastral cuando la hubiere; consignando además todas aquellas especificaciones que conduzcan a la completa individualización del inmueble.

(2) La naturaleza, extensión, condiciones suspensivas o resolutorias y cargas del derecho que se inscriba, y su valor.

(3) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.

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

(5) El nombre del titular a cuyo favor se haga la inscripción.

(6) El documento que se inscriba, su naturaleza, su fecha y el Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice.

(7) La fecha de presentación del documento en el Registro, con expresión de la hora, indicando el número y tomo del asiento de presentación del libro Diario correspondiente.

(8) La fecha de la inscripción y la firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción con la copia del documento de donde se hubiere tomado.

(B) Las subsiguientes inscripciones deberán contener:

(1) Las circunstancias contenidas en el número uno del inciso (A) cuando haya alguna variación en la descripción como aparezca del documento presentado y lo que consta ya del Registro.

(2) Las circunstancias contenidas en los números (2), (5), (6), (7) y (8) anteriores.

(3) Lo dispuesto en el número (3) del inciso (A), excepto cuando el documento a inscribirse comprenda la transmisión o gravamen del pleno dominio.

(4) Lo dispuesto en el número (4) del inciso (A), excepto cuando en el caso del número (3) anterior, sea una sola persona el titular.

(C) Cuando un título comprenda varios inmuebles o derechos reales que radiquen en un mismo término municipal, la primera inscripción que se verifique contendrá todas las circunstancias prescritas por los dos incisos anteriores, y en las otras sólo se describirá la finca si fuere necesario o se determinará el derecho objeto de cada una de ellas, y se expresarán la naturaleza del acto o contrato y los nombres del transferente y adquirente, de acuerdo a lo ya dispuesto en este artículo, refiriéndose en todo lo demás a aquella primera inscripción y citándose el libro y folio en que se encuentre.

Si el título a que se refiere el párrafo anterior fuese de constitución de hipoteca, deberá expresarse, además de lo ya prescrito, la parte del crédito de que responda cada una de las fincas o derechos y el valor que se les haya asignado para caso de subasta.

Podrán inscribirse por referencia las circunstancias que según el número (2) del inciso (A) debe expresar toda inscripción relativas a las condiciones y cargas del derecho que se inscriba si éstas ya apareciesen expresadas en alguna inscripción de otra finca siempre que radique en el mismo término municipal.

En ningún caso se indicarán los derechos personales ni las menciones a que se refiere el Artículo 101.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente establecido para determinadas inscripciones.

**Artículo 88. — [Contratos en que haya mediado precio; contenido] (30 L.P.R.A. § 2309)**

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

Se tomará razón en el Registro del aplazamiento del pago cuando se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria expresa. Si el aplazamiento del pago estuviere garantizado por algún derecho real, no se expresará éste a menos que se solicite la inscripción de dicho derecho. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la trasmisión de dos (2) o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas. Iguales reglas se aplicarán a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviera que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie.

**Artículo 89. — [Venta de inmuebles o derechos reales; documentos requeridos en caso de resolución] (30 L.P.R.A. § 2310)**

Cuando en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiese estipulado, conforme a la sección anterior, que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato y así apareciere del Registro, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente, que se presente la escritura donde así lo acepte el comprador o el tercer poseedor, o la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta, y se acompañe el título del vendedor.

**Artículo 90. — [Ampliación de derechos inscritos; nueva inscripción] (30 L.P.R.A. § 2311)**

La ampliación de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripción en la cual se hará referencia a la del derecho ampliado.

Las inscripciones de hipotecas expresarán el importe de las obligaciones aseguradas y el de los intereses y cantidades señaladas para gastos, costas y honorarios de abogados, si se hubieren estipulado.

**Artículo 91. — [Cesión de derechos reales; inscripción necesaria] (30 L.P.R.A. § 2312)**

La cesión de cualquier derecho real se hará constar por inscripción.

**Artículo 92. — [Partes indivisas de finca; expresión precisa de porción alícuota] (30 L.P.R.A. § 2313)**

Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción alícuota de cada condueño en términos matemáticos expresados 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 93. — [Desarrollo urbano de finca; segregaciones; requisitos para inscribirlas] (30 L.P.R.A. § 2314)**

En el caso de cualquier desarrollo urbano de una finca, no podrá registrarse segregación alguna, sin que antes se presenten los documentos en que se segreguen las parcelas dedicadas al uso común o público, y en que se consigne la cabida del resto del área destinada a estos propósitos con arreglo al plano e informes aprobados e inscritos en el Registro de Planos.

**Artículo 94. — [Planos; inscripción en el Registro de Planos; requisitos] (30 L.P.R.A. § 2315)**

Los planos que se presenten para su inscripción en el Registro de Planos, deberán contener la identificación registral de las fincas concernidas y en caso de ser más de una, la parte de cada una de ellas que resulte afectada.

**Artículo 95. — [Derecho hereditario; documento de la sucesión; definición y procedimientos de inscripción] (30 L.P.R.A. § 2316)**

El documento de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es aquel que contiene el testamento o la declaración de herederos abintestados, ya sea judicial o de conformidad con la Ley Núm. 282 de 21 de Agosto de 1999, conocidas como “Ley de Asuntos No Contenciosos Ante Notario” [4 L.P.R.A. secs. 2155 et seq.].

Se inscribirá el derecho hereditario a favor de todos los que resultaren herederos, cuando se trate de bienes adquiridos por herencia y no se haya hecho todavía la correspondiente partición, si lo solicita alguno de los interesados; expresándose en el asiento la parte que a cada uno de ellos corresponda y el derecho a la cuota usufructuaria del cónyuge supérstite, si lo hubiere. En el caso de que se tratare de bienes que tengan la presunción de gananciales, la inscripción se verificará sólo en cuanto a la parte que pudiera corresponder al cónyuge difunto.

Cuando se tratare de heredero único y no exista persona autorizada para adjudicar la herencia, el documento de la sucesión equivaldrá a la adjudicación a los efectos de inscribir directamente a favor del heredero los derechos que aparezcan a nombre del causante. Tampoco será necesaria la adjudicación previa en caso de que una sola persona haya adquirido todas las participaciones que los interesados tenían en el derecho hereditario.

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, si en los documentos presentados no aparecieren descritos los bienes, se acompañará un escrito firmado por cualquier parte

interesada en el que se describan los bienes y se indiquen los números que las fincas tengan en el Registro, con expresión del tomo y folio en que estuvieren inscritas a favor del causante.

Para inscribir adjudicaciones concretas, deberán determinarse en escritura pública o por resolución judicial firme, los bienes o partes indivisas de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, o también escritura pública a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y aquéllos tuvieren la libre disposición del mismo.

No se inscribirán enajenaciones o gravámenes de cuotas específicas en una finca que no se haya adjudicado antes en la correspondiente partición.

*[Enmiendas: Ley 348-2000]*

**Artículo 96. — [Condiciones suspensivas o resolutorias; forma de hacerlas constar] (30 L.P.R.A. § 2317)**

El cumplimiento de las condiciones suspensivas o resolutorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución llega a verificarse.

**Artículo 97. — [Franquicias y concesiones administrativas referentes a inmuebles; lugar de inscripción y requisitos] (30 L.P.R.A. § 2318)**

Las franquicias y concesiones administrativas referentes a bienes inmuebles deberán inscribirse en la sección o secciones correspondientes, presentando al efecto el documento en que se hubiese hecho la franquicia o concesión definitiva, acompañando los demás documentos que determinen o modifiquen los derechos otorgados al concesionario.

**Artículo 98. — [Asiento único; discreción del registrador; tracto sucesivo] (30 L.P.R.A. § 2319)**

El registrador podrá, cuando lo estime conveniente, extender un solo asiento en el caso de la registración de varios documentos relacionados entre sí, siempre que se cumpla con el tracto sucesivo.

**Artículo 99. — [Adjudicaciones para pago de deudas o cargos; requisitos] (30 L.P.R.A. § 2320)**

En la adjudicación de bienes inmuebles determinados, o derechos sobre dichos bienes, en una herencia o concurso a un partícipe, a un acreedor, o a un extraño, con la obligación expresa de emplear su importe en el pago de deudas o cargas de la misma herencia o concurso, no se hará constar la obligación con la cual los bienes se adjudican, a menos que se constituya una garantía real sobre el mismo inmueble a favor de los correspondientes acreedores.

**Artículo 100. — [Asientos defectuosos por omisión de requisitos]** (30 L.P.R.A. § 2321)

Los asientos practicados en el Registro se entenderán defectuosos si en ellos se omite, o se expresa con inexactitud sustancial, alguna de las circunstancias exigidas por esta ley sin perjuicio de lo establecido en el Título IX sobre rectificación de errores.

Efectos de la Inscripción

**Artículo 101. — [Publicidad registral]** (30 L.P.R.A. § 2351)

La publicidad del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial. Y tanto dichos derechos como los personales que carezcan de especial aseguramiento no tendrán condición de gravámenes, a excepción de los efectos correspondientes a las condiciones suspensivas y resolutorias inscritas, así como la trascendencia real de las causas que consten explícitamente del Registro sobre la naturaleza y extensión de los derechos inscritos.

Los derechos personales que carezcan de especial aseguramiento y las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, serán cancelados por el registrador de oficio o a instancia de parte interesada.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 102. — [Publicidad registral—Restricciones y condiciones contractuales exigidas por entidades gubernamentales]** (30 L.P.R.A. § 2352)

No se entenderán comprendidas en el artículo anterior las restricciones y condiciones contractuales exigidas por las entidades gubernamentales correspondientes, que afecten a los derechos reales inscritos.

**Artículo 103. — [Publicidad registral—Opción inscrita; efectos]** (30 L.P.R.A. § 2353)

La opción inscrita tendrá la condición de riguroso gravamen conforme a las disposiciones de esta ley y perjudicará de acuerdo con sus términos a los subsiguientes adquirentes del bien sujeto a la misma.

**Artículo 104. — [Publicidad registral—Presunciones en cuanto a derechos registrados]** (30 L.P.R.A. § 2354)

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos registrados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Esta presunción, al igual que la precedente, admite prueba en contrario, pero los Tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito, a reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en demanda judicial la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda.

**Artículo 105. — [Publicidad registral—No convalidación de actos o contratos nulos; protección de derechos de terceros] (30 L.P.R.A. § 2355)**

A pesar que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiriera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten clara y expresamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

Al respecto ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en el Artículo 127, que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean el que transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del transmitente.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se prueba que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

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

En ningún caso afectarán a tercero los derechos meramente mencionados o la indebida constancia de obligaciones.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 106. — [Prescripción—Justo título ] (30 L.P.R.A. § 2356)**

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

**Artículo 107. — [Prescripción—Tercero] (30 L.P.R.A. § 2357)**

El tercero que adquiere protegido por el Artículo 105 el dominio o cualquier derecho real que implique posesión, quedará amparado por la fe pública registral frente a un usucapiente, bien sea por prescripción ordinaria o extraordinaria, si desconocía la usucapición consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente, y si dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial adecuada para negar los efectos de la usucapición consumada antes de la adquisición o dentro de dicho plazo. Transcurrido dicho término cesará para el tercero la

protección concedida en este artículo y se juzgará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

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

Los derechos reales limitativos del dominio que no impliquen posesión, adquiridos sobre derecho ajeno por un tercero que reúna los requisitos fijados en el Artículo 105, no serán afectados por la usucapión extrarregistral del derecho sobre el cual recaen.

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

El que adquiera del tercero tendrá los derechos que este artículo le concede a su causante, siempre que cumpla con los mismos requisitos y con los establecidos en el Artículo 105.

**Artículo 108. — [Acciones rescisorias y resolutorias; acciones de retracto legal; perjuicio de tercero] (30 L.P.R.A. § 2358)**

En virtud de lo dispuesto en el Artículo 105, las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten como tales explícitamente en el Registro perjudicarán a tercero.

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

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

**Artículo 109. — [Actos o contratos en perjuicio de tercero; causas por las que no se anularán ni rescindirán] (30 L.P.R.A. § 2359)**

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

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

**2da.** Por no haberse pagado todo o parte del precio de la cosa vendida o derecho transmitido, si no consta en la inscripción haberse garantizado dicho aplazamiento en la forma que establece el Artículo 88.

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

**4ta.** Por causa de lesión en los casos 1ro. y 2do. del Artículo 1243 del Código Civil [31 L.P.R.A. § 3492].

**5ta.** Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, exceptuándose las comprendidas en el artículo anterior.

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

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

**Artículo 110. — [Inexactitudes en el Registro; definición; rectificación] (30 L.P.R.A. § 2360)**

Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre aquél y la realidad jurídica extrarregistral.

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

La rectificación se practicará con arreglo a las normas siguientes:

(a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la inscripción del título procedente, si ello fuere posible; segundo, por reanudación del tracto sucesivo, conforme a lo dispuesto en esta ley y tercero, por resolución judicial que la ordene.

(b) Cuando la inexactitud deba su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada con arreglo a las disposiciones de esta ley.

(c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por defecto o error de algún asiento, se rectificará el Registro según lo establecido en esta ley.

(d) Cuando la inexactitud procediere de la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general de cualquiera otra causa no especificada anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular afectado por ella o, a falta del mismo, una resolución judicial.

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

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

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos legítimamente adquiridos por tercero que reúna las condiciones fijadas en esta ley.

**Artículo 111. — [Terceros adquirentes de herederos y legatarios; protección registral] (30 L.P.R.A. § 2361)**

Los herederos y legatarios tendrán la misma protección que hubiere tenido su causante de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 105. Tendrán plena protección según la antedicha sección los terceros que adquieran de herederos forzosos, aunque sean éstos mejorados o legatarios. Los terceros adquirentes de herederos voluntarios o de legatarios que no sean a su vez herederos forzosos, al igual que sus sucesores en título, tendrán el beneficio de la fe pública a partir de dos años desde la inscripción del título hereditario de su transmitente, aunque hayan adquirido dentro de ese plazo.

## TÍTULO VII — Anotaciones Preventivas

### **Artículo 112. — [Quiénes pueden pedirla] (30 L.P.R.A. § 2401)**

Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro:

**1ro.** El que reclamare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho registrable o el que reclamare en alguna acción que afecte al título de propiedad inmueble, o sobre la validez y eficacia, o invalidez o ineficacia, del título o títulos referentes a la adquisición, constitución, declaración, modificación o extinción de los precitados derechos registrables.

**2do.** El que con arreglo a derecho obtuviere a su favor mandamiento de embargo, sobre bienes inmuebles del deudor.

**3ro.** El que en juicio reclamare el cumplimiento de cualquiera obligación y obtuviere, con arreglo de las leyes, resolución ordenando el secuestro o la prohibición de enajenar bienes inmuebles.

**4to.** El legatario de derechos sobre bienes inmuebles determinados, siempre que no lo sea también de parte alícuota del caudal hereditario o heredero.

**5to.** El acreedor refaccionario mientras duren las obras que sean objeto de refacción.

**6to.** Los que propusieren demandas con el objeto de que se declare la incapacidad legal para administrar, o la ausencia, o el fallecimiento o cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes; y también los que obtengan resoluciones que produzcan incapacidad legal para administrar bienes o que afecten a la capacidad civil en cuanto a la libre disposición del patrimonio, declaren o no de modo terminante dichas incapacidades, cual ocurre en los casos en que se declara judicialmente la quiebra o el concurso de acreedores.

**7mo.** El que en cualquier otro caso tuviere derecho a exigir anotación preventiva conforme a lo dispuesto en esta ley o en cualquier otra ley.

También tomará anotación preventiva el registrador en todo caso en que deniegue la inscripción con arreglo a los Artículos 70 y 71.

### **Artículo 113. — [Reclamaciones judiciales; requisitos] (30 L.P.R.A. § 2402)**

En el caso del número uno del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador, excepto cuando la acción tenga un derecho real inscrito como base para su ejercicio, en cuyo caso será suficiente para su anotación en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda.

### **Artículo 114. — [Sentencia firme; inscripciones y cancelaciones procedentes] (30 L.P.R.A. § 2403)**

Cuando por sentencia firme se resuelva en sentido favorable la reclamación a que se refiere el número 1ro. del Artículo 112, se practicarán en el Registro los asientos de inscripción y cancelación procedentes. La ejecutoria, o el mandamiento, será título suficiente para efectuar a

favor del reclamante la inscripción que corresponda y también lo será la escritura de venta judicial en los casos de ejecución mediante subasta pública.

**Artículo 115. — [Embargo y secuestro o prohibición de enajenar; reglas que se observarán]** (30 L.P.R.A. § 2404)

En el caso de los incisos 2do y 3ro del Artículo 112, se observarán las siguientes reglas:

**Primera.**— Si el bien embargado no estuviese inmatriculado o apareciese inscrito a favor de persona distinta de aquélla contra quien se hubiere decretado el embargo, se estará a lo dispuesto en esta ley con relación a los documentos defectuosos.

**Segunda.**— En el caso de la regla que precede, los interesados en el embargo podrán solicitar del Tribunal competente que se requiera al deudor demandado para que solicite la inscripción del bien embargado, y en caso de negarse a ello, o no llevarlo a efecto en un plazo prudencial que el Tribunal acordará, podrán solicitar inscripción mediante la presentación de los títulos necesarios al efecto, si esto fuese posible.

**Tercera.**— Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el titular se negare a verificar la inscripción, suplir la falta de títulos por los medios establecidos en el Título XII de esta ley.

**Cuarta.**— Los gastos y costas que se causen por la negativa o abstención del titular embargado para obtener la inscripción serán de cuenta del mismo.

**Quinta.**— Lo dispuesto en las reglas anteriores es sin perjuicio del derecho que asiste a los adquirentes de bienes y derechos subastados para obtener, con arreglo a derecho, la procedente inscripción a su favor.

**Artículo 116. — [Anotaciones varias; reglas aplicables]** (30 L.P.R.A. § 2405)

Las mismas reglas expresadas en el artículo anterior se aplicarán a las demás anotaciones en cuanto lo permita su respectiva índole.

**Artículo 117. — [Acreedor; preferencia]** (30 L.P.R.A. § 2406)

El acreedor que obtenga en su favor anotación preventiva de cualquier clase —excepción hecha de las practicadas cuando se niegue la toma de razón solicitada de acuerdo con las disposiciones de esta ley, y las de créditos refaccionarios— será preferido en cuanto a los bienes anotados solamente, a los que tengan contra el mismo deudor créditos contraídos con posterioridad a dicha anotación. Las anotaciones de créditos refaccionarios y las de denegación surtirán plenos efectos desde la fecha de presentación del documento que las produjo.

**Artículo 118. — [Embargo en procedimientos administrativos de apremio; disposiciones aplicables]** (30 L.P.R.A. § 2407)

Los embargos dispuestos en procedimientos administrativos de apremio se regirán por las disposiciones a ellos aplicables; y a dicho efecto las autoridades que los decreten sobre bienes inmuebles podrán presentar en la sección respectiva una certificación que comprenda la orden de embargo y las circunstancias necesarias para su anotación.

**Artículo 119. — [Crédito refaccionario; definición] (30 L.P.R.A. § 2408)**

El crédito refaccionario es aquel que se contrae para la construcción, conservación o reparación de una cosa. Se da sólo en cuanto a obras a ser efectuadas.

**Artículo 120. — [Efectos de crédito refaccionario; reglas aplicables] (30 L.P.R.A. § 2409)**

Se extenderá la anotación preventiva de crédito refaccionario y surtirá ésta sus efectos de acuerdo con las reglas siguientes:

(1) Mientras duren las obras que sean objeto de la refacción, el acreedor refaccionario podrá exigir anotación preventiva sobre la finca objeto de dicha refacción por las cantidades o materiales que de una vez o sucesivamente anticipare, presentando la escritura pública o el documento privado autenticado ante notario en que conste el contrato de refacción celebrado con el deudor, o la resolución judicial firme a tales efectos. Sin embargo, un suplidor o un prestamista que no exigiese tal contrato como garantía previa a la entrega de los materiales que hubiese convenido servir al dueño de la obra, o el dinero prestado, en su caso, no podrá exigir en forma unilateral que se declare judicialmente esa garantía.

(2) Los contratos de refacción expresarán lo siguiente: la finca o fincas objeto de la refacción, sin que sea necesaria la descripción legal de la finca, bastando referencia que permita identificarla adecuadamente, la obra o proyecto a realizarse, o los materiales a suplirse, o las cantidades adelantadas, y el precio convenido o la forma de computarlo. Además, aquellas circunstancias necesarias para evitar dudas sobre su contenido y cumplimiento.

(3) No será necesario que los títulos en cuya virtud se pida la anotación preventiva de créditos refaccionarios determinen fijamente la cantidad de dinero o efectos en que consistan los mismos créditos, y bastará que contengan los datos suficientes para liquidarlos al terminar las obras contratadas.

(4) Si la finca que ha de ser refaccionada no estuviese inscrita en el Registro como propia del deudor, se denegará la anotación.

(5) Si la finca que ha de ser objeto de la refacción estuviere afecta a obligaciones reales inscritas, sólo se hará la anotación bien en virtud de convenio unánime por escritura pública entre el propietario, el acreedor y las personas a cuyo favor estuvieren constituidas dichas obligaciones, sobre el objeto de la refacción misma y el valor de la finca antes de empezar las obras; o bien en virtud de providencia judicial dictada en juicio ordinario para hacer constar dicho valor y con citación de todas las indicadas personas.

(6) Si la finca a ser refaccionada no estuviese inscrita y del título presentado para inscribirla resultare que está afecta a una obligación real, hará el registrador la inscripción, pero denegará la anotación hasta que se instruya y se resuelva el expediente prevenido en la regla (5) de este artículo, o medie el oportuno convenio.

(7) Si alguno de los que tuvieren a su favor las obligaciones reales expresadas en la regla (6) de este artículo no fuere persona cierta, estuviere ausente, ignorándose su paradero, o negare su consentimiento, no podrá hacerse la anotación sino por providencia judicial.

(8) Para instruir el expediente de que trata la regla (5) de este artículo, el dueño, o el suplidor, o el prestamista hará una solicitud al Tribunal competente según el lugar donde esté situada la finca, expresando las obras que ésta necesite, o que se estén realizando, el costo aproximado de ellas y el valor que la finca tenga antes de las obras, y pidiendo que se cite a las personas que

tengan algún derecho real sobre el inmueble para que manifiesten su conformidad o aleguen lo que a su derecho convenga. A esta solicitud acompañará una certificación pericial del aprecio y una certificación del Registro que contenga una relación de titulares del dominio y de obligaciones reales inscritas.

(9) Las personas citadas con arreglo a las reglas anteriores, podrán acceder a lo pretendido por el propietario, en cuyo caso dictará el Tribunal providencia autorizando la anotación, o podrán oponerse, tanto al aprecio hecho de la finca como a las obras que se traten de ejecutar, si por el resultado de ellas no quedaren suficientemente asegurados sus derechos.

(10) Concluido el juicio, si la oposición se hubiere hecho al aprecio dictará el Tribunal providencia declarando el valor de la finca objeto de la refacción y autorizando la anotación. Si la oposición hubiere recaído sobre las obras dictará el Tribunal la providencia que proceda, según lo que resulte probado, bien prohibiendo la refacción, o bien autorizándola. No se dictará providencia declarando el valor de la finca antes de efectuarse las obras, o autorizando dichas obras de refacción, a menos que apareciese del juicio que los derechos del opositor no quedarán menos asegurados que a la sazón lo estuvieren.

(11) El valor que en cualquier forma se diere a la finca que ha de ser refaccionada antes de empezar las obras, se hará constar en la anotación del crédito.

(12) La anotación surtirá, respecto al crédito refaccionario, todos los efectos de la hipoteca.

(13) Las personas a cuyo favor estuvieren constituidos derechos reales sobre la finca refaccionada, cuyo valor se haga constar en la forma prescrita en las reglas precedentes, conservarán su derecho de preferencia, respecto del acreedor refaccionario, pero solamente por un valor igual al de sus créditos preferentes.

(14) El acreedor refaccionario será considerado como hipotecario respecto a lo que exceda el valor de la finca, luego de las obras de refacción, sobre el valor declarado de la finca antes de dichas obras, o de los créditos preferentes si éstos fuesen mayores; y en todo caso, respecto a la diferencia entre el valor de los créditos preferentes y el que alcanzare la finca en su enajenación judicial.

(15) La anotación a favor del acreedor refaccionario caducará a los sesenta (60) días de concluida la obra objeto de la refacción.

(16) Si el término señalado en la regla anterior estuviese próximo a expirar sin que estuviere aún pagado por completo de su crédito por no haber vencido el plazo estipulado en el contrato, el acreedor refaccionario podrá convertir su anotación preventiva en inscripción de hipoteca. Si el término estuviere próximo a expirar, podrá el acreedor, o prorrogarlo mediante la conversión de la anotación en inscripción hipotecaria, o, de estar vencido el plazo pactado para el pago, exigir el pago judicialmente, para lo cual surtirá la anotación todos los efectos de la hipoteca.

(17) Para convertir en inscripción hipotecaria la anotación de crédito refaccionario, se liquidará éste si no fuere líquido, y se otorgará escritura pública.

(18) Las cuestiones que se susciten entre el acreedor y el deudor sobre la liquidación del crédito refaccionario o sobre la constitución de la hipoteca, se decidirán en juicio declarativo.

Mientras éste se sustancie y termine, subsistirá la anotación preventiva y producirá todos sus efectos.

**Artículo 121. — [Legatario; procedimiento]** (30 L.P.R.A. § 2410)

El legatario con derecho a pedir anotación preventiva, sólo podrá anotar su título sobre los bienes legados, mediante la presentación de copia certificada del testamento debidamente inscrito en el Registro de Testamentos acompañada de certificación acreditativa de que el mismo no ha sido revocado ni modificado, del certificado de defunción y una instancia dirigida al registrador bajo la firma autenticada del legatario.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 122. — [Forma; lugar de inscripción; contenido]** (30 L.P.R.A. § 2411)

Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma y en el mismo lugar que las inscripciones, se señalarán con letras correlativas y contendrán las circunstancias determinadas en general para estos asientos, haciéndose constar, además, los particulares que se determinen mediante reglamento.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 123. — [Conversión de inscripción o asiento; requisitos]** (30 L.P.R.A. § 2412)

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

**Artículo 124. — [Conversión en inscripción definitiva; fecha de efectividad]** (30 L.P.R.A. § 2413)

Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la presentación del documento que motivó la anotación.

**Artículo 125. — [Enajenación o gravamen de inmuebles anotados; registro; efectos]** (30 L.P.R.A. § 2414)

Podrán registrarse los títulos en que se enajenen o graven bienes inmuebles anotados sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación, siempre que su enajenación no esté prohibida o, estándolo, se trate de ventas en ejecución de derechos registrados con anterioridad.

Si antes que el acreedor haga efectivo su crédito, pasare el bien o derecho anotado a manos de un tercer poseedor o subadquirente, éste, acreditando su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la secretaría y el Tribunal lo acordará así sin paralizar el curso del procedimiento, disponiendo a la vez que se entiendan con él los trámites ulteriores, como subrogado en el lugar y grado del deudor, pero sólo en cuanto a los efectos de la ejecución del bien o derecho anotado.

Los adquirentes anteriores a la anotación podrán inscribir sus títulos e instar las acciones adecuadas para hacer valer sus derechos, sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 114 y 149.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]

**Artículo 126. — [Cuándo se entenderá defectuosa] (30 L.P.R.A. § 2415)**

La anotación preventiva se entenderá defectuosa cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho sobre que recae, de la persona a quien afecte la anotación, de la naturaleza del derecho que se anote, o de la fecha del asiento practicado.

TÍTULO VIII — Extinción y Cancelación de los Asientos

**Artículo 127. — [Motivos] (30 L.P.R.A. § 2451)**

Los asientos del Registro se extinguen y pierden su vigencia por su cancelación, caducidad o conversión.

**Artículo 128. — [Derechos; presunción de extinción] (30 L.P.R.A. § 2452)**

Se presumirá que han dejado de existir los derechos contenidos en un asiento desde el momento de la extinción de éste.

**Artículo 129. — [Cancelación; en general] (30 L.P.R.A. § 2453)**

La cancelación de los asientos del Registro podrá ser total o parcial.

La cancelación de los asientos que se verifique sin ningún vicio exterior de nulidad, surtirá todos sus efectos en cuanto al tercero que, por efecto de ella, haya adquirido e inscrito algún derecho, aunque después se anule dicha cancelación por alguna causa que no resulte claramente del mismo asiento o del Registro.

**Artículo 130. — [Total; cuándo procede] (30 L.P.R.A. § 2454)**

Procederá la cancelación total:

- 1ro.** Cuando se extinga por completo el inmueble registrado.
- 2do.** Cuando se extinga por completo el derecho registrado.
- 3ro.** Cuando se declare judicialmente la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho el asiento.
- 4to.** Cuando se declare judicialmente la nulidad del asiento.

**Artículo 131. — [Parcial; cuándo procede] (30 L.P.R.A. § 2455)**

Procederá la cancelación parcial:

- 1ro.** Cuando se reduzca el inmueble objeto del asiento.
- 2do.** Cuando se reduzca el derecho registrado.

**Artículo 132. — [Inscripciones y anotaciones a virtud de escritura o documento auténtico; requisitos y procedimiento para su cancelación] (30 L.P.R.A. § 2456)**

Las inscripciones, anotaciones preventivas y notas hechas en virtud de escritura o documento auténtico, se cancelarán mediante otra escritura o documento de la misma naturaleza, en que exprese su consentimiento el titular a cuyo favor se hubiere hecho el asiento, o su causahabiente, o legítimo representante. También se cancelarán en virtud de resolución judicial firme, debidamente testimoniada o inserta en un mandamiento judicial, según los casos. Lo establecido en este artículo es sin perjuicio de las disposiciones especiales que sobre determinadas cancelaciones ordena esta ley.

**Artículo 133. — [Hipotecas sobre bienes gananciales y en garantía de títulos negociables; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2457)**

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

Para la cancelación de hipotecas que garanticen títulos negociables se estará a lo dispuesto en la legislación común y mercantil vigente.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 134. — [Derecho extinguido por ley o términos del título inscrito, etc.] (30 L.P.R.A. § 2458)**

Cuando por declaración de ley o por resultar del título que produjo el asiento, quedare extinguido el derecho contenido en una inscripción, anotación preventiva o nota, se cancelará el respectivo asiento a instancia de parte interesada, sin exigirse los requisitos fijados en el Artículo 132. Sin embargo, las inscripciones de contratos de arrendamiento, o subarrendamiento, así como de cualquier otro derecho, que tuvieren pacto o condición de prórroga, debidamente hecho constar en el asiento correspondiente, no serán canceladas hasta que expire el plazo de dicha prórroga.

Serán canceladas de oficio las inscripciones de hipoteca, cuando de las sucesivas inscripciones de la finca resulte que ésta o el derecho sobre el que se constituyó la hipoteca fue ejecutado o vendido en pública subasta, a favor del acreedor o de otra persona; y también cuando de sucesivas inscripciones aparezca que la finca o derecho hipotecado fue transferido, por cualquier título, a favor del acreedor según el Registro.

En la cancelación de los asientos practicados por orden o mandamiento de la autoridad judicial se cumplirá con lo dispuesto en el Artículo 139.

En relación con los asientos practicados con posterioridad a la anotación preventiva de denegatoria, en los casos de instarse los recursos gubernativos autorizados en el Artículo 76, se estará a lo dispuesto en los Artículos 114 y 149.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 135. — [Extinción de derecho por voluntad de interesados; procedimiento; mandamiento judicial] (30 L.P.R.A. § 2459)**

Cuando el derecho inscrito quede extinguido por voluntad de los interesados, deberá acreditarse con arreglo al Artículo 132 fehacientemente esta circunstancia para poder cancelar la inscripción.

Las inscripciones, anotaciones preventivas y notas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiese en ella aquél 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 136. — [Cancelación de asiento no dependiente de la voluntad de interesados] (30 L.P.R.A. § 2460)**

Conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del Artículo 134, la cancelación de los asientos que no dependa de la voluntad de los interesados, se verificará con sujeción a las reglas siguientes:

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

**Segunda.**— Cuando se enajene judicialmente la finca o derecho gravado, se cancelarán los asientos posteriores al del actor, a instancia del que resulte dueño de la finca o derecho, presentando el mandamiento donde se ordena la cancelación. En el mandamiento deberá aparecer la relación de los trámites legales cumplidos y expresado el hecho de que el importe de la venta no bastó a cubrir el crédito del ejecutante o que el sobrante, si lo hubo, se consignó a disposición de los acreedores posteriores.

Continuarán subsistentes y sin cancelar las hipotecas y demás gravámenes preferentes al crédito del ejecutante.

El Tribunal que haya ordenado la ejecución podrá disponer la cancelación de los asientos posteriores aunque éstos hayan sido practicados por orden de un juez o Tribunal distinto.

**Tercera.**— Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público, cuya explotación conceda el estado y que estén directa y exclusivamente afectas al referido servicio, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender el pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario.

**Cuarta.**— Las inscripciones de subhipotecas, constituidas sin haberse notificado al deudor de acuerdo al Artículo 193, podrán cancelarse en virtud de la escritura en que conste la resolución del derecho del acreedor subhipotecante.

En el caso de que se hubiere cumplido dicho requisito será necesario, además, el consentimiento del acreedor subhipotecario o la consignación en el Tribunal de la cantidad asegurada por la subhipoteca, si fuese igual o inferior a la garantizada por la hipoteca.

**Quinta.**— Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre bienes litigiosos a que se refiere el número décimo del Artículo 158, podrán cancelarse en cuanto al todo o parte de la finca o derecho, y en el caso de que el deudor haya sido vencido en el juicio, con sólo la presentación de la sentencia firme recaída.

**Sexta.**— Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión, resolución o nulidad, presentando el documento que acredite haberse rescindido, resuelto o anulado la venta, y que se ha consignado en el Tribunal de Primera Instancia donde radican los bienes, el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con las deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

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

**Artículo 137. — [Derechos no afectados de los interesados] (30 L.P.R.A. § 2461)**

Lo dispuesto en las secciones 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 138. — [Hipoteca en garantía de títulos transferibles por endoso; procedimiento; escrituras de cancelación] (30 L.P.R.A. § 2462)**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 136 sobre la cancelación de gravámenes posteriores, las inscripciones de hipoteca constituidas para garantizar obligaciones representadas por títulos transferibles por endoso o pagaderos al portador, cualquiera que sea la denominación que se les asigne, se cancelarán total o parcialmente mediante escritura otorgada por los tenedores legítimos de los títulos expresados. En todo caso deberá hacerse constar en la escritura la identificación de los títulos y su inutilización o reducción parcial en el acto del otorgamiento. Si todos o algunos de dichos títulos se hubiesen extraviado o hubieren sido destruidos sin los requisitos anteriores, únicamente podrán cancelarse dichas inscripciones mediante la presentación de la sentencia firme en que se declare haber quedado extinguidas las obligaciones representadas por los referidos títulos.

En las escrituras de cancelación de títulos transferibles por endoso será obligación del notario hacer constar que el compareciente es tenedor por endoso o que el último endoso se hizo en blanco.

**Artículo 139. — [Asientos por mandamiento judicial; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2463)**

Los asientos practicados en virtud de mandamiento judicial se cancelarán mediante resolución judicial firme dictada por el Tribunal competente, debidamente testimoniada o inserta en el correspondiente mandamiento.

**Artículo 140. — [Anotaciones preventivas—Término de caducidad transcurrido; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2464)**

En cuanto a las anotaciones preventivas cuyo término de caducidad haya transcurrido podrá el registrador de oficio o a instancia de parte interesada, poner nota al efecto.

La caducidad opera por el mero transcurso del plazo señalado.

**Artículo 141. — [Anotaciones preventivas—No originadas en mandamientos judiciales o sin término de caducidad] (30 L.P.R.A. § 2465)**

Las anotaciones preventivas que no tengan su origen en mandamientos judiciales o disposiciones administrativas, se cancelarán cuando se extinga el derecho objeto de ellas y también cuando los interesados así lo convinieren, mediante documentos de la misma especie de los que sirvieron para efectuarlas. Las anotaciones preventivas que no tengan término de caducidad podrán cancelarse a los cuatro años de su fecha, salvo aquellas que tengan señalado en la ley un plazo distinto. No obstante, por orden de autoridad judicial, podrá prorrogarse dicho plazo por períodos adicionales de cuatro años, siempre que la prórroga sea presentada en el Registro antes de haberse cancelado el asiento.

**Artículo 142. — [Anotaciones preventivas—Cuándo procederá su cancelación] (30 L.P.R.A. § 2466)**

Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas cuando:

**Primero.**— Por sentencia firme se resuelva a favor del demandado en los casos y supuestos a que se refiere el párrafo primero del Artículo 112.

**Segundo.**— Judicialmente se ordene levantar el embargo, el secuestro, la prohibición de enajenar o anotación de demanda. Si la finca o derecho sujeto a la anotación se enajenare o adjudicase en pago, la cancelación será consecuencia de la inscripción a favor del adquirente o adjudicatario.

**Tercero.**— Se desestime o dejare sin efecto la declaración de concurso o quiebra.

**Cuarto.**— Por cualquier causa el Tribunal ordenare el archivo definitivo de la demanda anotada.

**Quinto.**— Por escritura pública la persona a cuyo favor estuviere constituida la anotación, renunciare a la misma o al derecho garantizado.

**Sexto.**— La demanda propuesta con el fin de obtener algunas de las resoluciones indicadas en el número 6to del Artículo 38 fuese desestimada por sentencia firme.

**Séptimo.**— La anotación se convirtiese en inscripción definitiva a favor de la misma persona en cuyo provecho se hubiere aquélla constituido, o de su causahabiente, bien de oficio o a instancia de parte.

**Octavo.**— Cuando el legatario cobrase su legado.

**Noveno.**— Cuando fuere pagado el acreedor refaccionario.

**Artículo 143. — [Anotaciones preventivas—Forma de practicar la cancelación]** (30 L.P.R.A. § 2467)

La cancelación se practicará mediante la presentación de la resolución judicial firme y del mandamiento donde se ordene la misma, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquélla, o en su caso, solicitud de los interesados.

**Artículo 144. — [Embargos por contribuciones]** (30 L.P.R.A. § 2468)

Los registradores de la propiedad cancelarán a instancia de parte, autenticada ante notario, las anotaciones de embargo por razón de contribuciones al transcurrir seis años desde la fecha del asiento respectivo.

**Artículo 145. — [Hipotecas sin término con más de 20 años de vencidas o constituidas]** (30 L.P.R.A. § 2469)

A petición de parte, autenticada ante notario, los registradores cancelarán las hipotecas que tengan más de veinte (20) años de vencidas o, si no tuvieron 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 146. — [Derechos; presunción de extinción]** (30 L.P.R.A. § 2470)

La cancelación hecha de acuerdo a lo preceptuado en el Artículo 147, hará presumir la extinción del derecho a que dicho asiento se refiere y todo posterior adquirente del inmueble o derecho liberado, será plenamente favorecido por tal presunción, bajo las condiciones que establece el Artículo 105.

**Artículo 147. — [Circunstancias que aparecerán en la cancelación]** (30 L.P.R.A. § 2471)

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

**1ra.** Número de la inscripción o letra de la anotación que se cancela y el derecho a que la misma refiera. Cuando se refiera a una nota marginal de derecho, se especificarán los elementos identificadores de ésta, según el orden y colocación que tenga respecto al asiento principal de que sea accesoria.

**2da.** Causa o razón de la cancelación.

**3ra.** Nombres y circunstancias personales de los otorgantes o de la persona o personas a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación y, cuando se hiciere a nombre de

persona distinta de aquélla a cuyo favor aparece el asiento que se cancela, las constancias que acrediten la representación de la persona que insta o presta el consentimiento.

**4ta.** Clase de documentos en cuya virtud se haga la cancelación y su fecha. Si fuere escritura, nombre y vecindad del notario autorizante; si documento judicial o administrativo, se determinará el Tribunal, autoridad o funcionario público que lo autorice.

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

**6ta.** La parte del inmueble que haya desaparecido o la parte del derecho que se extinga, y la que subsista, cuando se trate de cancelación parcial.

**7ma.** Día y hora de la presentación en el Registro del documento en cuya virtud se verifique la cancelación, así como el número del asiento de presentación y tomo del Diario.

**8va.** Fecha de la cancelación y firma del registrador.

Cuando proceda la cancelación por declaración de la ley o por resultar del título que produjo la operación registral, conforme al Artículo 134, deberá expresarse en el asiento que se practique la razón determinante de la extinción del derecho registrado, consignándose en forma concreta los particulares del caso.

**Artículo 148. — [Omisión de circunstancias; efectos] (30 L.P.R.A. § 2472)**

Respecto a la expresión de las circunstancias fijadas en la sección anterior, se estará a lo dispuesto en el Artículo 100.

**Artículo 149. — [Asientos posteriores a anotación de demanda; citaciones; cancelación libre de derechos] (30 L.P.R.A. § 2473)**

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

Si la sentencia recaída fuese concediendo reivindicación o confesando la existencia de un derecho real, se actuará con arreglo a lo dispuesto en este artículo, cancelando los asientos contradictorios posteriores a la anotación o inscribiendo los derechos declarados, según procediera.

En los casos de ejecución de hipoteca, los que hayan inscrito o anotado su derecho con posterioridad a la hipoteca y con anterioridad a la anotación de demanda, deberán ser citados para la subasta conforme a lo dispuesto en la legislación procesal vigente para el caso de los demandados, sin lo cual no podrá ordenar el Tribunal la cancelación de estos asientos.

El titular demandado que haya comparecido a juicio así como el tercer poseedor que haya procedido con arreglo al Artículo 125, deberá ser citado para la subasta por medio de sus abogados.

La cancelación de los asientos posteriores a que se refiere este artículo se hará libre de derechos, y en todo caso deberá ordenarse por el Tribunal mediante mandamiento donde se señale con particularidad los asientos a ser cancelados.

## TÍTULO IX — Rectificación de Errores en los Asientos

### **Artículo 150. — [Asientos de presentación o notas que no se practican en virtud de título] (30 L.P.R.A. § 2501)**

Los errores cometidos por el registrador en el curso de extender un asiento podrán ser corregidos según se disponga en el reglamento.

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

### **Artículo 151. — [Correcciones que afecten o no derechos de titulares inscritos; procedimientos] (30 L.P.R.A. § 2502)**

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

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

### **Artículo 152. — [Extensión de asiento en folio de otra finca; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2503)**

Cuando el error se trate de la extensión de un asiento en folio perteneciente a finca distinta de aquélla en que debió haberse practicado, se trasladará el asiento al lugar y folio que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento, siempre que con posterioridad al error cometido no se hubieren registrado títulos que puedan quedar afectados por el traslado, en cuyo caso se requerirá el consentimiento de todos los interesados o una resolución judicial al efecto.

### **Artículo 153. — [Falta de firma del registrador; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2504)**

Cuando faltare la firma del registrador en algún asiento, el registrador a cargo de la sección podrá poner su firma, si estuviese debidamente firmada la nota de inscripción en el asiento de presentación del Diario. En caso contrario, el registrador actuará si considerase que los asientos se extendieron con arreglo a derecho. A estos fines, podrá solicitar le sean devueltos los documentos que dieron motivo a la práctica de los asientos u otras copias certificadas de los mismos.

### **Artículo 154. — [Fecha de efectividad de la corrección] (30 L.P.R.A. § 2505)**

La rectificación de un error surtirá efecto desde la fecha en que la misma tuviera lugar, fecha que deberá constar en el asiento mismo de rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan

tener los terceros para reclamar contra la falsedad o nulidad del título a que se refiera el asiento que contenía el error o del mismo asiento.

## TÍTULO X — Hipotecas

### Sección Primera. — Hipotecas en General

#### **Artículo 155. — [Efecto; naturaleza; voluntaria o legal] (30 L.P.R.A. § 2551)**

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

Las hipotecas inscritas serán rigurosamente cargas reales, pudiendo realizarse los créditos hipotecarios, no obstante cualquier derecho posterior adquirido sobre los mismos bienes o derechos hipotecarios.

Las hipotecas son voluntarias o legales.

#### **Artículo 156. — [Garantía de obligaciones] (30 L.P.R.A. § 2552)**

La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal del deudor que establece el Artículo 1811 del Código Civil. [31 L.P.R.A. § 5171].

#### **Artículo 157. — [Bienes y derechos hipotecables en general] (30 L.P.R.A. § 2553)**

Podrán ser hipotecados:

**1ro.** Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción.

**2do.** Los derechos inscribibles y enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes.

#### **Artículo 158. — [Otros bienes y derechos hipotecables] (30 L.P.R.A. § 2554)**

Son también hipotecables:

**1ro.** El derecho de usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca cuando concluya el mismo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin.

**2do.** La nuda propiedad, mas si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que también se extenderá al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.

**3ro.** Los bienes o derechos anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar.

**4to.** El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él, de la resolución del mismo derecho.

**5to.** El derecho de superficie o cualquier otr[o] semejante de naturaleza real.

**6to.** El derecho de arrendamiento inscrito, a menos que esté impedido el arrendatario de ceder o subarrendar, pero quedando sujeta la hipoteca que se constituya sobre el mismo a la resolución del arrendamiento por causas ajenas a la voluntad del arrendatario. Si la resolución fuere por causas atribuibles a la voluntad del arrendatario, el titular de la hipoteca podrá subrogarse en el lugar y grado del mismo en calidad de cesionario, bien por convenio entre los interesados o por decisión de un Tribunal competente, quien podrá así acordarlo como medida provisional de cautela o en forma definitiva, dentro de los términos del contrato inscrito y en todo caso determinando el Tribunal las alteraciones o modificaciones en la deuda original de acuerdo con la equidad del caso.

**7mo.** Las concesiones administrativas de minas, ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público, y los edificios o terrenos que, no estando directa o exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular, si bien se hallan agregados a aquellas obras, quedando pendientes la hipoteca, en el primer caso, de la resolución del derecho del concesionario.

**8vo.** Los bienes vendidos con pacto de retro, si el comprador o su causahabiente limita la hipoteca a la cantidad que deba recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, a fin de que si se retrajeren los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin consentimiento del acreedor, a no mediar para ello disposición judicial.

**9no.** El derecho de retracto convencional, si bien el acreedor hipotecario no podrá repetir contra los bienes afectados sin retraerlos previamente en nombre del deudor en el tiempo en que éste tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello fuere necesario, ampliando la hipoteca en las sumas anticipadas por el acreedor, que devengarán intereses al tipo máximo contractual que la ley permita. Si el vendedor ejercita el derecho de retracto, la misma hipoteca recaerá directamente sobre los bienes retraídos.

**10mo.** Los bienes litigiosos, si la demanda original del pleito se ha anotado preventivamente, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

**11mo.** Los bienes sujetos a condiciones resolutorias que consten expresamente del Registro, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante.

**12mo.** Los apartamentos integrantes de un edificio declarado en propiedad horizontal o condominio, sujetándose la hipoteca constituida a las disposiciones de la legislación vigente sobre propiedad horizontal.

**13ro.** El edificio construido en suelo ajeno pero sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.

**14to.** Las unidades de vivienda integrantes de un inmueble sometido al régimen de vivienda cooperativa de titulares, sujetándose dicha hipoteca a las disposiciones de la legislación vigente sobre dicho régimen.

**Artículo 159. — [Bienes y derechos no hipotecables] (30 L.P.R.A. § 2555)**

No son hipotecables:

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

**2do.** Los usufructos legales, excepto el concedido al cónyuge viudo por el Código Civil.

**3ro.** El uso y la habitación.

**4to.** Los bienes y derechos que no estén incluidos en el Artículo 157 de esta ley.

**Artículo 160. — [Extensión] (30 L.P.R.A. § 2556)**

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

**Artículo 161. — [Bienes hipotecados junto con la finca] (30 L.P.R.A. § 2557)**

Conforme a lo dispuesto en la sección anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que corresponda al propietario:

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

**2do.** Las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados, bien por el aseguramiento de éstos siempre que haya tenido lugar el siniestro después de constituida la hipoteca, o bien por la expropiación forzosa. Si cualquiera de estas indemnizaciones debiera hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación asegurada y quien haya de satisfacerla hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca se depositará su importe en la forma que convengan los interesados o, a falta de tal convenio, en la que disponga el Tribunal.

**Artículo 162. — [Bienes y derechos no comprendidos] (30 L.P.R.A. § 2558)**

Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza y forma de obligación que garantice, no comprenderá:

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

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

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

(4) Las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiera.

**Artículo 163. — [Transferencia a tercer poseedor; efecto sobre muebles y mejoras] (30 L.P.R.A. § 2559)**

Cuando la finca hipotecada pasare a manos de un tercer poseedor que no advenga deudor obligacional, no será extensiva la hipoteca a los muebles colocados permanentemente en los edificios, ni a las mejoras que no consistan en obras de reparación, seguridad o transformación, siempre que unos u otros se hayan costado por el nuevo dueño.

**Artículo 164. — [Venta de finca hipotecada; efectos]** (30 L.P.R.A. § 2560)

En caso de venta de la finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubieren pactado que el segundo se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor prestare su consentimiento expreso o tácito.

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

**Artículo 165. — [Accesiones o mejoras no hipotecadas; derechos del dueño]** (30 L.P.R.A. § 2561)

El dueño de las accesiones o mejoras que no se entiendan hipotecadas, según el Artículo 161, podrá exigir su importe en todo caso o bien retener los objetos en que consistan, si esto último pudiera hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca.

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

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

**Artículo 166. — [Crédito que devengue interés; intereses asegurados]** (30 L.P.R.A. § 2562)

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

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

**Artículo 167. — [Intereses vencidos; aseguramiento; ampliación de la hipoteca]** (30 L.P.R.A. § 2563)

Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados conforme a la sección anterior el acreedor podrá exigir del deudor ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados. Esta ampliación no perjudicará en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella. Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la referida ampliación, pero podrá

ejercitar igual derecho respecto a cualesquiera otros bienes inmuebles o derechos del deudor que puedan ser hipotecados.

**Artículo 168. — [Censo; pensiones atrasadas; derechos del acreedor]** (30 L.P.R.A. § 2564)

El acreedor por pensiones atrasadas de censo no podrá repetir contra la finca acensuada, con perjuicio de otro acreedor hipotecario o censalista posterior, sino en los términos y con las restricciones establecidas en los Artículos 166 y 167, pero podrá exigir hipoteca en el caso y con las limitaciones que tiene derecho a hacerlo en la finca acensuada.

**Artículo 169. — [Deterioro de finca hipotecada; procedimiento para evitarlo o remediarlo]** (30 L.P.R.A. § 2565)

Cuando la finca hipotecada se deteriorase, disminuyendo substancialmente de valor, por dolo, culpa o voluntad del dueño, podrá el acreedor solicitar del Tribunal de Primera Instancia en cuya demarcación esté situada la finca la oportuna resolución mandando al propietario hacer o no hacer lo que proceda para evitar o remediar el daño. Si a pesar de dicha orden insistiere el propietario en el abuso, el Tribunal podrá decretar la administración judicial del inmueble.

**Artículo 170. — [Hipoteca sobre varias fincas; especificación de la responsabilidad de cada una; excepciones]** (30 L.P.R.A. § 2566)

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

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

**Artículo 171. — [Derecho a repetir limitado a responsabilidad fijada]** (30 L.P.R.A. § 2567)

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

**Artículo 172. — [Hipoteca que no cubre totalidad del crédito; derecho a repetir contra otros bienes]** (30 L.P.R.A. § 2568)

Lo dispuesto en la sección anterior, se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación en cuanto a dicha diferencia, sobre los que después de inscrita la hipoteca hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas.

**Artículo 173. — [Reducción de la obligación; subsistencia de la hipoteca]** (30 L.P.R.A. § 2569)

La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecarios aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquier parte de los mismos bienes que se conserven, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en las dos siguientes secciones.

**Artículo 174. — [División de la finca hipotecada; efectos]** (30 L.P.R.A. § 2570)

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

**Artículo 175. — [División de hipoteca; cancelación parcial]** (30 L.P.R.A. § 2571)

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

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

**Artículo 176. — [División de hipoteca; liberación parcial; cuándo procede]** (30 L.P.R.A. § 2572)

Cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una por ocurrir los casos previstos en el segundo párrafo del Artículo 170 y en el Artículo 174, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la parte del crédito que el deudor haya satisfecho.

**Artículo 177. — [Producto de la venta insuficiente; extinción de créditos posteriores]** (30 L.P.R.A. § 2573)

Cuando sobre una o varias fincas graviten créditos hipotecarios de varios acreedores y lleguen las mismas a venderse o adjudicarse judicialmente para el pago al ejecutante, en términos de que el precio de venta no supere o iguale al crédito hipotecario que se realice, los créditos posteriores se entenderán de hecho y de derecho extinguidos, y se procederá con arreglo a lo dispuesto en la regla segunda del Artículo 2460. Esto se entenderá sin perjuicio de los demás derechos y acciones que los acreedores postergados puedan ejercitar contra su deudor conforme a las leyes.

**Artículo 178. — [Igualdad de plazos o hipotecas; distribución del precio a prorrata]** (30 L.P.R.A. § 2574)

Salvo pacto en contrario, siempre que el pago de un crédito asegurado con hipoteca se dividiere en varios plazos, incluso si han sido expedidos títulos endosables o al portador y cuando en una misma escritura se constituyeren dos (2) o más hipotecas sobre una finca o derecho sin establecer prioridad alguna, se entenderá que ninguno de dichos plazos o hipotecas tiene preferencia sobre los otros u otras respectivamente; y todas gozarán de igual rango y condición jurídica, a los efectos de esta ley. En el caso que vendidos judicialmente los bienes gravados, el precio obtenido en la subasta no cubriese el total de todos los plazos o hipotecas, dicho precio se repartirá a prorrata entre los acreedores correspondientes, en proporción al interés de cada uno; y si alguno de los plazos o hipotecas no estuviere vencido, y el comprador de la finca o derecho no quisiere consignar la parte de precio que proceda, adquiriendo la finca o derecho con el gravamen, deberá así hacerse constar en el Registro, en virtud de mandamiento judicial que, a la vez, especificará la reducción operada en el importe de los créditos conforme a lo expresado anteriormente.

**Artículo 179. — [Valor de la finca en la escritura; requisito indispensable para ejecutar]** (30 L.P.R.A. § 2575)

Para que pueda tramitarse la ejecución y cobro de un crédito hipotecario, con arreglo al procedimiento sumario o bien con arreglo al procedimiento ordinario, será indispensable que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasen la finca o derecho real hipotecado, para que sirva de tipo en la primera subasta que se deba celebrar.

Para la segunda y tercera subasta regirán los tipos señalados en el Artículo 221 de esta ley.

**Artículo 180. — [Prescripción de la acción hipotecaria]** (30 L.P.R.A. § 2576)

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

**Artículo 181. — [Inscripciones y cancelaciones; disposiciones aplicables]** (30 L.P.R.A. § 2577)

Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán a las normas legales establecidas en los títulos VI y VIII para las inscripciones y cancelaciones en general sin perjuicio de las especiales contenidas en esta ley.

Se establece como requisito adicional para la inscripción de hipotecas por una cuantía de quinientos mil (500,000) dólares o más, a las cuales les sea de aplicación la Sección 1158 de la Ley Núm. 120 de 31 de octubre de 1994, según enmendada, conocida como el “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994” [Nota: Sustituida por la Sección 1063.07 de la [Ley 1-2011, según enmendada, “Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011”](#)]o cualquier ley que la sustituya, presentar como documento complementario a la escritura de hipoteca, una certificación oficial del negocio financiero que acredite la radicación de la planilla informativa sobre Declaración

Afirmativa de Cuantías Transaccionales, según dispuesto en dicha Sección. El Registro de la Propiedad no aceptará del documento en aquellos casos que, requiriéndose la certificación aquí dispuesta, no esté incluida con el documento que se pretende presentar. Se exime de este requisito al negocio financiero cuando el adquirente sea una persona no residente de Puerto Rico.

[Enmiendas: [Ley 171-2010](#)]

Sección Segunda. — Hipoteca Voluntaria

**Artículo 182. — [Definición; partes autorizadas]** (30 L.P.R.A. § 2601)

Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes o derechos sobre que se constituyan y únicamente podrán ser establecidas por quienes tengan la libre disposición de dichos bienes o derechos o, en caso de no tenerla se hallen autorizados para ello con arreglo a las leyes.

**Artículo 183. — [Constitución por sí o apoderado; nulidad de hipoteca constituida por persona sin derecho]** (30 L.P.R.A. § 2602)

Los que, con arreglo a la sección precedente, tienen la facultad de constituir hipotecas voluntarias, podrán hacerlo por sí o por medio de apoderado.

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

**Artículo 184. — [Limitación de la obligación a bienes hipotecados]** (30 L.P.R.A. § 2603)

No obstante lo dispuesto en el Artículo 156, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.

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

Cuando la hipoteca así constituida afectase a dos (2) o más fincas y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte del crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente contra las demás fincas hipotecadas, en la forma y con las limitaciones establecidas en el Artículo 172.

**Artículo 185. — [Obligación futura o sujeta a condición suspensiva; efecto de su aseguramiento respecto de tercero]** (30 L.P.R.A. § 2604)

La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condición suspensiva inscrita, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse.

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

**Artículo 186. — [Constitución unilateral a favor de persona determinada, aceptación por beneficiaria] (30 L.P.R.A. § 2605)**

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

Si no constara la aceptación de la persona a cuyo favor se constituyó la hipoteca, transcurridos dos (2) meses a contar desde la fecha en que la misma le fuera requerida, mediante notario, podrá cancelarse dicha hipoteca a petición del dueño de la finca o derecho y en virtud de la correspondiente escritura de cancelación, sin necesidad del consentimiento de la expresada persona, a favor de quien se constituyó.

**Artículo 187. — [Hechos o convenios que afecten obligación; falta de inscripción y efecto; novación; nueva inscripción] (30 L.P.R.A. § 2606)**

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

Si el hecho o convenio entre las partes produce la 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 condición suspensiva se extenderá una nota.

**Artículo 188. — [Requisitos para su constitución] (30 L.P.R.A. § 2605)**

Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente constituidas se requiere:

**Primero.**— Que se hayan acordado en escritura pública.

**Segundo.**— Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 189. — [Permuta o posposición; requisitos] (30 L.P.R.A. § 2606)**

Una hipoteca inscrita podrá permutarse con otra de rango inferior o posponerse a otra de constitución futura, de acuerdo con los requisitos siguientes:

**Primero.**— Que el acreedor que permute o haya de posponer consienta expresamente en escritura pública a la permuta o posposición.

**Segundo.**— Que la permuta o posposición sea consentida por los acreedores posteriores o intermedios que surjan del Registro. En caso de permuta o posposición deberán siempre consentir los titulares de gravámenes sobre la hipoteca pospuesta o permutada.

**Tercero.**— Que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura cuyo rango se convierte en superior así como su duración máxima.

**Cuarto.**— Que la hipoteca que haya de anteponerse, bien si se trata de hipoteca futura o de una simultáneamente otorgada, se inscriba dentro del plazo necesariamente convenido al efecto, que no deberá exceder de cuatro años.

Transcurrido el plazo señalado en el número cuarto sin que se haya inscrito la nueva hipoteca, caducará el derecho de posposición.

La toma de razón de la posposición a favor de hipoteca futura afectará únicamente a terceros adquirentes de la hipoteca pospuesta.

**Artículo 190.** — [Intereses del préstamo—Requisitos para su aseguramiento] (30 L.P.R.A. § 2609)

Se considerará asegurado con la hipoteca el interés del préstamo en la forma que prescriben los Artículos 166 y 167 únicamente cuando la estipulación y cuantía de dicho interés resulten de la inscripción misma. El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados para el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital; mas si hubiere un tercero interesado en dichos bienes, a quien pueda perjudicar la repetición, no podrá extender la cantidad que por ella se reclama de la garantizada con arreglo al Artículo 166.

**Artículo 191.** — [Intereses del préstamo—Acción personal para reclamarlos] (30 L.P.R.A. § 2610)

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria podrá reclamarla del obligado por la personal, salvo en el caso previsto en el Artículo 184.

**Artículo 192.** — [Censo gravado con hipoteca redimido; derecho del acreedor hipotecario] (30 L.P.R.A. § 2611)

Cuando se redima un censo gravado con hipoteca, tendrá el acreedor hipotecario derecho a que el redimente, a su elección, le pague su crédito por completo con los intereses vencidos y por vencer, o le reconozca su misma hipoteca sobre la finca que estuvo gravada con el censo. En este último caso se hará una nueva inscripción de la hipoteca, la cual expresará claramente aquella circunstancia y surtirá efecto desde la fecha de la inscripción anterior.

**Artículo 193.** — [Enajenación, cesión o subhipoteca del crédito hipotecario—Efecto en cuanto a tercero] (30 L.P.R.A. § 2612)

La enajenación, cesión o subhipoteca del crédito hipotecario afectará a tercero desde su inscripción en el Registro. El deudor hipotecario no quedará obligado por dicho contrato a más de lo que lo estuviere por el suyo y siempre que haya sido notificado de acuerdo de a la sección siguiente. El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

**Artículo 194. — [Enajenación, cesión o subhipoteca del crédito hipotecario—Notificaciones; responsabilidad por omitirlas] (30 L.P.R.A. § 2613)**

Del contrato de cesión de crédito hipotecario, subhipoteca o cualquier otra forma de enajenación del crédito, se dará conocimiento al deudor o titular de la finca si fuese distinto, en forma notarial a menos que se estuviera en el caso del Artículo 195. La notificación de la cesión al deudor se hará constar en la inscripción, si el documento que acredita haberse hecho aquélla se presentara en el Registro después de verificada la inscripción, se extenderá la correspondiente nota. Cuando proceda dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, si se omite tal requisito será responsable el cedente de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

**Artículo 195. — [Títulos endosables o al portador garantizados con hipoteca—Transferencia del derecho hipotecario] (30 L.P.R.A. § 2614)**

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

**Artículo 196. — [Títulos endosables o al portador garantizados con hipoteca—Escritura de constitución; contenido] (30 L.P.R.A. § 2615)**

En la escritura de constitución de hipoteca para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, se consignarán, además de las circunstancias propias de toda constitución de crédito hipotecario, las relativas al número y valor de los títulos que se emitan, la serie o series a que los mismos correspondan, la fecha o fechas de la emisión, el plazo y forma en que han de ser amortizados y cualesquiera otras que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos; y cuando éstos sean al portador se hará constar expresamente que la hipoteca queda constituida a favor de los tenedores presentes o futuros de los mismos. También, en los emitidos deberá hacerse constar la fecha y número de la escritura y el notario autorizante.

En las escrituras de constitución de hipoteca en garantía de títulos al portador y en las hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso a la orden de persona natural, o jurídica, no será necesaria la comparecencia de la persona natural o jurídica a la orden de quien se emitan los mismos. Tampoco le será aplicable a estas hipotecas lo dispuesto en el Artículo 186.

[Enmiendas: [Ley 95-2008](#)]

**Artículo 197. — [Cuentas corrientes; escritura de hipoteca; contenido] (30 L.P.R.A. § 2616)**

Podrá constituirse hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, determinándose en la escritura la cantidad máxima de que responda la finca o derecho hipotecado y el plazo de duración, haciéndose constar si éste es o no prorrogable, y, en caso de serlo, la prórroga posible y los plazos de liquidación de la cuenta.

**Artículo 198. — [Renta o prestaciones periódicas; constitución de hipoteca en garantía; condiciones; efectos] (30 L.P.R.A. § 2617)**

Podrá constituirse hipoteca en garantía de renta o prestaciones periódicas mediante convenio de partes o por acto unilateral. Cuando se constituya por acto unilateral del dueño de la finca o derecho hipotecado será de aplicación lo establecido en el Artículo 186. Si fuere constituida en acto de última voluntad, será título suficiente para inscribirla, el testamento acompañado de los documentos complementarios necesarios. La aceptación del pensionista o beneficiario de la prestación podrá otorgarse en la escritura particional de la herencia o en otra escritura.

Cualquier persona que remate los bienes gravados con la hipoteca expuesta en este artículo los adquirirá con subsistencia de la misma y de la obligación del pago de la pensión o prestación hasta su vencimiento o extinción. Los mismos efectos producirá la hipoteca en cuanto a terceros; pero respecto a las pensiones vencidas y no satisfechas no perjudicarán a éste sino en los términos señalados en los Artículos 166 y 167.

Salvo pacto en contrario, transcurridos seis meses desde la fecha en que, a tenor de lo consignado en el Registro debiera haberse satisfecho la última pensión o prestación, el titular del inmueble o derecho hipotecado podrá solicitar la cancelación de la hipoteca, siempre que no conste asiento alguno que indique haberse modificado el contrato o formulado reclamación contra el deudor sobre el pago de dichas pensiones o prestaciones.

El pacto en contrario que autoriza el párrafo anterior no podrá exceder en ningún caso, de cinco (5) años.

**Artículo 199. — [Tercero, subsistencia de la hipoteca] (30 L.P.R.A. § 2618)**

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

Sección Tercera — Hipoteca Legal.

**Artículo 200. — [Carácter; titulares; preferencia] (30 L.P.R.A. § 2619)**

Se constituye hipoteca legal a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y las correspondientes municipalidades, sobre los bienes inmuebles de los contribuyentes por el importe de las contribuciones territoriales de las cinco (5) últimas anualidades y las corrientes no pagadas de los impuestos que graviten sobre ellos. Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos.

## TÍTULO XI — Procedimientos para la Ejecución de Hipotecas

### **Artículo 201. — [Procedimiento sumario — Disposiciones aplicables; vía ordinaria; costas y honorarios de abogado] (30 L.P.R.A. § 2701)**

Vencido en todo o en parte, un crédito hipotecario, o sus intereses, el procedimiento para su ejecución y cobro, en cuanto se dirija tan sólo contra los bienes gravados con la hipoteca, se ajustará a las disposiciones de esta ley.

También podrá utilizar el acreedor hipotecario, a su elección, la vía judicial ordinaria para el cobro de su crédito, en cuyo caso serán aplicables únicamente los siguientes Artículos: 202, 207 párrafos V y VI, 211, 220, 221, 222, 223, 224, 226 excluyendo la frase relativa al requisito de confirmación, 227, 228, 229, 231, 232, 234.

Los bienes hipotecados no responden de las costas y honorarios de abogados que se ocasionen por la reclamación judicial del crédito hipotecario a no constar inscrita en el Registro la cantidad convenida para este propósito.

El titular de dos (2) o más créditos hipotecarios vencidos, constituidos por el mismo deudor sobre una o más de sus fincas radicadas en el territorio de una sola Sala del Tribunal de Primera Instancia, podrá acumular la ejecución y cobro de ellos en un solo procedimiento sumario hipotecario.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

### **Artículo 202. — [Procedimiento sumario — Jurisdicción y competencia; circunstancias para su determinación] (30 L.P.R.A. § 2702)**

Tendrá jurisdicción y competencia exclusiva para conocer del procedimiento sumario hipotecario, cualquiera que sea la cuantía de la obligación, la Sala del Tribunal de Primera Instancia en cuya circunscripción territorial radiquen todos los bienes hipotecados, sin que se admita, en forma alguna, sumisión en contrario.

Si la finca gravada radicara en territorio de más de una sala o cuando fueren varios los bienes hipotecados y radiquen en territorios correspondientes a diferentes Salas del Tribunal de Primera Instancia, tendrá jurisdicción y será competente para conocer del procedimiento sumario cualquiera de ellas.

En los casos cubiertos por el párrafo anterior, en la escritura donde se acuerde la hipoteca, las partes pueden escoger de entre las salas competentes una de ellas de manera exclusiva.

### **Artículo 203. — [Procedimiento sumario — Requerimiento previo; formas del requerimiento] (30 L.P.R.A. § 2703)**

Para que pueda válidamente procederse a la ejecución y cobro de un crédito hipotecario por este procedimiento deberá ser previamente requerido el deudor o sus sucesores en la obligación garantizada, después de su vencimiento, para el pago de la cantidad exacta que adeude por todo concepto, con excepción de la cantidad estipulada para costas y honorarios de abogados en caso de su cobro judicial, con veinte (20) días de anticipación, cuando menos, a la fecha del comienzo

del procedimiento. También será requerido el tercer poseedor o titular de la finca o derecho real gravado si hubiese inscrito o acreditado fehacientemente al acreedor su adquisición.

Dicho requerimiento de pago podrá hacerse notarialmente o por carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, a la última dirección correcta del deudor, del tercer poseedor o sus herederos con apercibimiento de que de no efectuarse el pago dentro del término de veinte (20) días se iniciará un procedimiento ejecutivo sumario.

Si el deudor o en su caso el tercer poseedor, se encontrasen fuera de Puerto Rico, se ocultasen para evadir el requerimiento o se ignorase su paradero y ello quedare satisfactoriamente probado, se enviará el requerimiento a su última dirección conocida, así como también si el deudor o el tercer poseedor hubiesen fallecido y se desconociesen sus sucesores. Si no se conociere dirección alguna se enviará a la dirección de la propiedad.

Si la propiedad gravada fuere ganancial, mientras alguno de los cónyuges estuviere fuera de Puerto Rico permaneciendo el otro en Puerto Rico, o uno se ocultare para evadir el requerimiento, o se ignorase su paradero, se entenderá cumplido dicho requisito con el requerimiento al cónyuge que estuviere presente en una u otra de las formas indicadas en el párrafo segundo.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]

**Artículo 204. — [Procedimiento sumario—Requerimiento notarial o por carta; forma de hacerlo] (30 L.P.R.A. § 2704)**

El requerimiento, notarial o por carta, de que habla el Artículo 203, se hará de la manera siguiente:

Si la persona a ser requerida fuera mayor de edad, se requerirá, o se le remitirá a ella o a su apoderado con facultad para pagar sus deudas, para representarlo en juicio o para recibir notificaciones.

Si fuere un menor de catorce (14) años de edad o más, se le requerirá notarialmente o se le remitirá por correo en la forma antes indicada y, además, a su padre o madre con patria potestad o a su tutor. Si éstos no se encontraren en Puerto Rico, se requerirá o remitirá en su lugar a cualquiera de las personas que tuvieren al menor a su cargo o cuidado o con quien viviere.

Si fuere menor de catorce (14) años de edad deberá hacerse en su nombre el requerimiento notarial o la remisión por correo, a su padre o madre con patria potestad o tutor; si éstos no se encontraren en Puerto Rico se hará en su lugar a cualquiera de las personas que tuvieren a su cargo o cuidado al menor o con quien viviere.

Si el deudor o el tercer poseedor hubiere sido declarado judicialmente incapacitado y se le hubiere nombrado un tutor, se hará en su lugar el requerimiento o remisión por correo a su tutor; y si se encontrare recluido en una institución para el tratamiento de enfermedades mentales deberá hacerse el requerimiento o remisión también al director de la institución.

Si al acreedor le constare que la persona a ser requerida es un demente, sordomudo que no sabe leer ni escribir, padece de retardación mental, carece de entendimiento o razón al grado tal que le impida entender lo que constituye el requerimiento que se le hace o actuar en su defensa, o es un incapacitado mental de cualquier tipo, cuya incapacidad no ha sido declarada judicialmente, y el caso en que esa condición fuese notoria y públicamente conocida, se le requerirá o se le remitirá a ella personalmente y, además, a su cónyuge, si lo tuviera, o a su

padre, madre, hijo mayor de catorce (14) años, o a su otro familiar más cercano, o a la persona que lo tuviera bajo su custodia.

Si estuviere recluida en una institución penal, se practicará el requerimiento únicamente en forma notarial, y en presencia del director o subdirector de la institución o del empleado público que entonces los sustituya.

Si fuese corporación, compañía, asociación o cualquier otra persona jurídica, el requerimiento notarial o la remisión por correo se hará, en su nombre, ya al agente residente, ya a un director o funcionario administrativo, agente general, socio gestor, o ya a cualquier otra persona autorizada legalmente para ser requerida notarialmente de pago o por el indicado medio postal.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980; Ley 142-1997]

**Artículo 205. — [Procedimiento sumario—Pago o consignación; oportunidad de hacerlos; intereses; honorarios y gastos notariales] (30 L.P.R.A. § 2705)**

El pago o la consignación podrá hacerse en cualquier momento anterior a la radicación del escrito inicial, sin estar obligado entonces a satisfacer en todo o en parte, la cantidad convenida en la escritura de hipoteca para costas y honorarios de abogado. Los intereses deberán computarse y satisfacerse hasta la fecha de su pago o consignación.

Si el requerimiento de pago hubiese sido practicado notarialmente, deberá satisfacerse adicionalmente al acreedor o consignarse en el Tribunal, la cantidad que por reglamento se disponga, por cada persona requerida, y como pago único de todas las gestiones hechas, servicios necesarios prestados y gastos incurridos en la práctica de ese requerimiento notarial. Será ilícito todo pacto en que se convenga el pago o consignación de una cantidad mayor para cubrir estas atenciones.

Tan pronto el acreedor quedara satisfecho de todas las sumas para cuyo pago fue requerido previamente el deudor, o en su caso el tercer poseedor, y también de la cantidad adicional a que se refiere el párrafo anterior, se otorgará la correspondiente escritura pública de cancelación del crédito hipotecario, si procediere, a solicitud de parte interesada y ante el notario designado por ésta; o endosará el título transmisible por endoso que evidenciaba la deuda. Los gastos y honorarios que esto conlleve serán por cuenta de la parte que solicita la cancelación o el endoso.

En todo caso en que se decidiera consignar la suma requerida por el deudor más el pago de honorarios si el requerimiento fue hecho notarialmente, deberá acompañar 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.

Transcurridos cinco (5) días hábiles después de haberse hecho en su caso la consignación judicial a que se refiere este artículo, si la suma consignada coincidiese con la suma reclamada en el requerimiento de pago, más los honorarios de haberse hecho el requerimiento de pago en forma notarial, el Tribunal, si no hubiere oposición, la declarará bien hecha y en su consecuencia extinguida la obligación principal garantizada y ordenará al registrador la cancelación total o parcial de la garantía hipotecaria, si procediere. En caso de que las sumas consignadas no igualasen la del requerimiento de pago, la consignación será ineficaz.

Si la obligación garantizada está representada por un título negociable el Tribunal antes de ordenar la cancelación referida se asegurará de que dicho título se cancele, y así se hará constar en la orden.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]

**Artículo 206. — [Procedimiento sumario—Escrito inicial; requisitos; contenido] (30 L.P.R.A. § 2706)**

Se iniciará el procedimiento sumario presentando en la Sala del Tribunal de Primera Instancia competente, un escrito firmado por un abogado, en el que deberá constar necesariamente:

- I. La competencia de la Sala del Tribunal de Primera Instancia a la cual se ha acudido.
- II. Los hechos y el texto fiel o exposición esencial de las razones jurídicas determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito hipotecario.
- III. La cuantía líquida y exacta que por todos los conceptos sea objeto de la reclamación, con su desglose preciso respecto:
  - (a) Del capital de la obligación principal entonces adeudado.
  - (b) Se sus intereses vencidos e impagados, durante el plazo convenido para su pago o durante el tiempo de demora en su pago, indicando el tipo e importe de aquéllos o de éstos, y si el tipo de interés para el caso de demora fue estipulado e inscrito en el Registro.
  - (c) Del montante de lo acordado e inscrito para costas y honorarios de abogados.
  - (d) El importe y naturaleza de cualquier otra cantidad cuyo pago constare garantizado hipotecariamente.
- IV. La fecha y lugar en que el deudor y en su caso el tercer poseedor, fue previamente requerido de pago con arreglo a las secciones anteriores y la circunstancia de no haberse satisfecho al acreedor o de no haberse consignado judicialmente, las cantidades de cuyo pago fue requerido.
- V. La solicitud de que se autorice el procedimiento sumario hipotecario y se continúe hasta sus trámites finales.

**Artículo 207. — [Procedimiento sumario—Documentos que se presentarán con el escrito inicial] (30 L.P.R.A. § 2707)**

Con el escrito inicial presentará el acreedor ejecutante los documentos siguientes:

- I. El título o los títulos del crédito hipotecario que se cobra.
- II. Copia certificada del acta notarial justificativa de haberse requerido el pago con veinte (20) días de anticipación, cuando menos, al deudor, y en su caso al tercer poseedor, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 203. Si el requerimiento se verificó por carta certificada con acuse de recibo, se presentará: (1) declaración jurada de la persona que la presentó en la oficina postal para su envío por correo certificado; (2) copia o duplicado de dicha carta; (3) la constancia de su certificación postal y (4) el acuse de recibo o en su caso la constancia postal de no haberse podido hacer la entrega al destinatario. De no haberse hecho dicho requerimiento deberá

acompañarse declaración escrita y jurada por el acreedor que exprese las causas que motivaron el no haberse hecho.

**III.** Cuando la hipoteca que se ejecuta estuviese constituida para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, será indispensable acompañar también al escrito inicial dichos títulos o copias fotostáticas de los mismos. Pero en este último caso el Tribunal deberá exigir que se le exhiban los originales.

**IV.** Si se tratare de la ejecución de una hipoteca en garantía de cuentas corrientes, se acompañarán los documentos que acrediten el saldo final objeto de la ejecución.

**V.** Si el acreedor hubiese fallecido se presentarán los documentos fehacientes que acrediten dicho fallecimiento y las personas que le hayan sucedido.

**VI.** Si el deudor o el tercer poseedor hubiere fallecido, se acompañará documento fehaciente de dicho fallecimiento y una designación escrita y jurada de los nombres de los herederos conocidos y de sus respectivas residencias si también se conocieren.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 208.** — [Procedimiento sumario—Copia del escrito inicial certificada por el secretario del Tribunal; presentación en el Registro; efectos] (30 L.P.R.A. § 2708)

Una vez radicado el escrito inicial, el ejecutante presentará al Registro copia certificada del mismo por el secretario del Tribunal, solicitando se ponga nota al margen del asiento de la hipoteca objeto de la acción. Esta nota servirá de notificación a todos los efectos legales para terceros adquirentes de la finca o derecho hipotecado o de cualquier otro derecho sobre la finca.

**Artículo 209.** — [Procedimiento sumario—Certificación del registrador posterior a la anotación del procedimiento en el Registro; contenido] (30 L.P.R.A. § 2709)

El ejecutante solicitará del registrador y someterá al Tribunal una certificación de fecha posterior a la anotación del procedimiento en el Registro, comprensiva de los extremos siguientes:

(a) Titulares actuales de la finca.

(b) Relación de todas las cargas, gravámenes, derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes, especificando los nombres de los respectivos titulares, la cuantía de la obligación garantizada, tipo de interés y fecha o fechas de vencimiento.

(c) Expresión de estar subsistente y de no constar cancelado el gravamen hipotecario que se intenta ejecutar y de no hallarse tampoco pendiente de cancelación, según el libro Diario.

**Artículo 210.** — [Procedimiento sumario—Actuación del Tribunal; auto de requerimiento de pago; denegatoria del requerimiento; revisión] (30 L.P.R.A. § 2710)

El Tribunal examinará el escrito inicial, los documentos acompañados y la certificación del registrador, y si considera cumplidos los requisitos legales expresados, sin más trámites, lo admitirá y dictará auto, mandando requerir a los que, según la certificación del Registro, estuvieren en posesión de los bienes hipotecados, ora los conserve el deudor, ora se hayan transmitido a tercero en todo o en parte, para que dentro de treinta (30) días improrrogables,

verifiquen el pago de las sumas reclamadas con las costas y honorarios de abogado bajo apercibimiento de procederse a la subasta de los bienes hipotecados.

Cuando en la certificación del Registro figure alguna carga o derecho real establecido con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que garantiza el crédito del actor, o acreedores de cargas o derechos reales que los hubieren pospuesto a la hipoteca del actor, o anotaciones posteriores a la inscripción de dicha hipoteca, o titulares de desmembraciones del dominio, derechos, condiciones u otros que, por su rango, deben declararse extinguidos al realizarse el crédito y que hubieren inscrito sus derechos con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, en el mismo auto se mandará notificar por el alguacil, a cada interesado o titular, el procedimiento de ejecución, mediante la entrega de copias del escrito inicial y del mandamiento de requerimiento para que puedan concurrir, si les conviene, en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito, de sus intereses, costas y honorarios de abogado asegurados, quedando subrogados entonces en los derechos del acreedor ejecutante.

Cuando el Tribunal no considere cumplidos dichos requisitos denegará el requerimiento solicitado, por resolución fundada que será revisable dentro del término de treinta (30) días ante el Tribunal Supremo con arreglo a las normas de revisión.

**Artículo 211. — [Procedimiento sumario—Acreedores hipotecarios y titulares de derechos por sentencia posteriores; moción sobre cuantía que se les adeuda; necesidad; cuestiones que no paralizan el procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2711)**

Los acreedores hipotecarios posteriores y los titulares de derechos reconocidos en sentencias finales y firmes debidamente anotados o asegurados mediante embargo al crédito que se ejecuta podrán radicar dentro del procedimiento una moción juramentada estableciendo la cuantía del crédito que se les adeuda. Este trámite será indispensable para poder hacer uso del derecho que les concede el Artículo 222.

Sin que se afecte el derecho concedido a determinados acreedores posteriores por el Artículo 222, el derecho del deudor, tercer poseedor, o sus herederos a cuestionar la cuantía del crédito posterior no paralizará el procedimiento ejecutivo sumario, procesándose por el acreedor del gravamen preferente. Cualquier incidente a estos efectos se resolverá en acción ordinaria independiente ante Tribunal competente y no paralizará el procedimiento ejecutivo sumario.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 212. — [Procedimiento sumario—Mandamiento de requerimiento; requisitos y contenido; apercibimiento de subasta pública] (30 L.P.R.A. § 2712)**

Tan pronto como se dicte el auto expresado en el Artículo 210, el secretario del Tribunal expedirá un mandamiento de requerimiento, que deberá ser firmado por él y llevará el nombre y sello del Tribunal, con especificación de la Sala del Tribunal de Primera Instancia correspondiente y los nombres del acreedor ejecutante y del deudor ejecutado o tercer poseedor; se dirigirá al deudor ejecutado o al tercer poseedor y a los acreedores posteriores, interesados o titulares de cargas o derechos reales inscritos o anotados después de la hipoteca que se ejecute o que se hubieren pospuesto a ésta, a quienes el Tribunal hubiere mandado a notificar del procedimiento; hará constar el nombre y dirección del abogado del acreedor ejecutante e

insertará completa y literalmente el auto del Tribunal y requerirá al deudor ejecutado o al tercer poseedor en su caso, para que en cumplimiento de dicho auto, dentro del término improrrogable de treinta (30) días de requeridos, paguen al acreedor las cantidades reclamadas en el procedimiento, bajo apercibimiento de procederse a la subasta de los bienes hipotecados.

**Artículo 213. — [Procedimiento sumario—Requerimiento de pago; forma de practicarlos; edictos] (30 L.P.R.A. § 2713)**

El requerimiento de pago indicado se practicará por cualquier alguacil del Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, como funcionario ejecutivo del mismo, en la forma siguiente:

(1) Cuando todos los bienes hipotecados estén en manos de un solo poseedor, según la certificación del Registro, el requerimiento de pago se entenderá con él personalmente. Lo mismo se practicará respecto de cada uno de los poseedores de los distintos bienes hipotecados, cuando fueren varios.

(2) Si de la certificación del Registro resultare, o si constare al acreedor ejecutante, que el poseedor es una persona natural sujeta a restricciones de su capacidad jurídica, o es una persona artificial o jurídica, el requerimiento de pago se practicará del modo respectivo señalado en el Artículo 204.

(3) Cuando el dominio de alguno de los inmuebles hipotecados estuviese dividido por hallarse en una persona la propiedad o el dominio directo y en la otra el usufructo o dominio útil, se reputarán poseedores ambos a los fines de practicar el requerimiento de pago.

(4) Cuando la persona a ser requerida estuviere fuera de Puerto Rico, o estando en Puerto Rico, no pudiere ser localizada después de realizadas las diligencias pertinentes, o se ocultare para no ser requerida, se desconociere su paradero, o si hubiera fallecido desconociéndose los nombres y residencias de sus herederos, o si fuere una corporación extranjera sin gerente, agencia comercial, cajero o secretario en Puerto Rico, y así se comprobare a satisfacción del Tribunal mediante declaración jurada o de cualquier otro modo auténtico o fehaciente, el Tribunal ordenará que el requerimiento de pago se verifique por edicto librado por su secretario y publicado, en un periódico de circulación general, que designe el Tribunal, una vez por semana durante cuatro (4) semanas consecutivas. En este caso, el término de treinta (30) días empezará a contarse desde el día siguiente al de la última publicación del edicto y siempre que se hubieren cumplido los demás requisitos aquí exigidos.

Se ordenará necesariamente también que dentro de los diez (10) días siguientes a la primera publicación del edicto: (a) Se remita al deudor o al tercer poseedor en su caso, por correo certificado con acuse de recibo, una copia del escrito inicial y otra del mandamiento de requerimiento, que el secretario debe siempre librar, al lugar de su última dirección conocida, si la hubiere; (b) se entienda además el requerimiento con el legítimo apoderado del deudor, o con el arrendatario, o con aparcero u ocupante que tenga a su cargo la finca en cualquier concepto legal, y (c) que, de encontrarse abandonada la finca gravada, se notifique el requerimiento al alcalde o a la persona que ejerza la autoridad ejecutiva principal del municipio en que radique dicha finca, para que lo ponga en conocimiento del deudor.

**Artículo 214. — [Procedimiento sumario—Requerimiento de pago al deudor por el alguacil; apercibimiento de subasta pública] (30 L.P.R.A. § 2714)**

Al practicarse el requerimiento de pago expresado en el Artículo anterior, el alguacil requerirá personalmente al deudor ejecutado o al tercer poseedor para que dentro del término improrrogable de treinta (30) días pague al acreedor ejecutante todas las sumas reclamadas en el procedimiento sumario, apercibiéndole expresamente que, si no hiciese dicho pago dentro de dicho término se procederá, para satisfacerlas a la venta en pública subasta de los bienes hipotecarios. El alguacil entregará a la persona requerida, y dejará en poder de ella, copia fiel del escrito inicial y una copia auténtica del mandamiento de requerimiento librado por el secretario del Tribunal y hará constar dicho funcionario, en el momento de entrega, al dorso de la copia del mandamiento de requerimiento entregada, con su firma, la fecha y el lugar de dicha entrega y requerimiento de pago y apercibimiento y el nombre de la persona a quien se hizo. Los acreedores posteriores o interesados en cargas o derechos reales inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta o pospuestos a ésta serán notificados del procedimiento mediante la entrega de copia del escrito inicial y copia del mandamiento de requerimiento a los fines expuestos en el Artículo 210.

**Artículo 215. — [Procedimiento sumario—Prueba de la práctica del requerimiento; requisitos; notificación por edictos; prueba] (30 L.P.R.A. § 2715)**

La prueba de la práctica del requerimiento consistirá en la certificación que al efecto extienda y firme el alguacil que lo practicó, al dorso del mandamiento de requerimiento librado por el secretario, haciendo constar en dicha certificación el nombre de la persona requerida, la fecha y lugar en que la requirió, la forma en que hizo el requerimiento y el haberla apercibido expresamente de que si no verificaba el pago de todas las sumas reclamadas en el procedimiento, para satisfacerlas, se venderían en pública subasta los bienes hipotecados. También se hará constar el nombre o nombres, y la fecha o fechas y lugar o lugares de la persona o personas notificadas en el procedimiento como titulares o interesados de cargas o derechos reales inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, o que no sean preferentes a ésta, a los efectos expresados en el Artículo 210.

En el caso de la notificación del mandamiento de requerimiento por medio de la publicación del edicto, se probará su publicación mediante la declaración jurada del administrador o agente autorizado del periódico, acompañada de un ejemplar del edicto publicado y de una declaración jurada acreditativa de haberse remitido por correo certificado, dirigido a la dirección del deudor o del tercer poseedor, copia del escrito inicial y copia auténtica del mandamiento de requerimiento, presentándose el acuse de recibo de la persona así notificada, o en su caso, la constancia postal de no haberse podido hacer la entrega al destinatario.

En cualquier momento a su discreción y en los términos que crea justos, el Tribunal puede permitir que se enmiende cualquier mandamiento de requerimiento o la prueba de haber sido diligenciado por el alguacil.

**Artículo 216. — [Procedimiento sumario—Comparecencia de la persona requerida; plazo; efecto; materias específicas de impugnación; notificación de la comparecencia; falta de impugnación y efecto] (30 L.P.R.A. § 2716)**

Dentro de los primeros veinte (20) días de los treinta (30) concedidos por el Artículo 210 para el pago de todas las sumas reclamadas en el procedimiento sumario, la persona requerida judicialmente de pago, podrá comparecer por escrito en el procedimiento, únicamente para exponer, en forma clara y precisa todas las razones de hecho y de derecho que tenga para impugnar en todo o en parte:

(a) La validez, licitud y eficacia jurídica del crédito hipotecario que se ejecuta, por defectos o vicios internos o externos en su otorgamiento o constitución, bien con arreglo a la vigente Ley Notarial [4 L.P.R.A. secs. 2001 a 2141], o cualquier otra disposición de ley.

(b) La inscripción, certeza, subsistencia, vencimiento, exigibilidad y cuantía de la deuda hipotecaria que se cobra; las cantidades cobradas no cubiertas por la garantía hipotecaria.

(c) La capacidad jurídica o capacidad para obrar del acreedor ejecutante a los fines de instar el procedimiento sumario y la del propio deudor o tercer poseedor para ser requerido de pago.

(d) El cumplimiento de los requisitos señalados por esta ley para substanciar el procedimiento o para estar en condiciones de iniciarlo.

(e) La validez de las actuaciones o trámites judiciales hasta entonces verificados.

(f) El tipo o tipos y cuantía de los intereses que se cobren por el término del contrato o por la demora en su pago.

(g) La jurisdicción o competencia de la Sala del Tribunal de Primera Instancia a la cual se haya acudido, sobre las personas o el procedimiento.

Dicha comparecencia escrita se notificará con copia al abogado del acreedor en la fecha de su radicación y en ella se consignarán las disposiciones legales en que se funde la impugnación. Será acompañada de los documentos o de la prueba escrita auténtica que lo acredite o justifique.

El transcurso de los treinta (30) días improrrogables para verificar el pago de las sumas reclamadas no se interrumpirá ni afectará en modo alguno por la presentación de dicha comparecencia, pero la venta en pública subasta no se ordenará hasta la resolución definitiva de las impugnaciones formuladas.

Pasados dichos primeros veinte (20) días sin formularse impugnación alguna, la persona requerida de pago estará impedida de interponer las mismas, no sólo en el procedimiento sumario en que se le requirió, sino en cualquier otro litigio incoado por la vía ordinaria en que se ataque, impugne o controvierta la validez, eficacia y valor jurídico del crédito hipotecario y la del procedimiento sumario a base de las impugnaciones en este artículo autorizadas, exceptuándose la impugnación de la jurisdicción del Tribunal sobre las personas o la jurisdicción o competencia del Tribunal sobre el procedimiento y la de fraude. En ningún caso quedarán afectados los derechos de terceros protegidos por el Artículo 2355.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 217. — [Procedimiento sumario—Desestimación; vista en caso de impugnación meritoria; procedimiento; resolución] (30 L.P.R.A. § 2717)**

De presentarse, el Tribunal examinará dicha comparecencia escrita y los documentos en que se funde, y si hallare que la misma carece de méritos, la desestimará de plano, por resolución que se notificará prontamente al acreedor, y al deudor o tercer poseedor que la hubiere formulado.

Si el Tribunal determinara que en ella realmente se plantea una impugnación meritoria y que versa sobre todos o algunos de los motivos expresados en el artículo anterior, convocará al acreedor y al deudor o al tercer poseedor y a sus respectivos abogados, para una vista que deberá celebrarse inexcusablemente dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de dicha comparecencia. En dicha vista recibirá toda la prueba que cada parte desee ofrecer y oír toda argumentación de las partes después de lo cual resolverá en sus méritos todas las impugnaciones planteadas dentro del quinto día hábil de celebrada la vista, decretando las medidas o concediendo los remedios que, conforme a lo alegado y probado, a su juicio procedan, incluyendo la corrección o subsanación de aquellos errores o defectos que estime cometidos y la práctica de un nuevo requerimiento de pago, si esto fuere necesario.

La parte agraviada por la misma sólo podrá, dentro de cinco (5) días hábiles de su notificación, solicitar revisión de la resolución dictada por auto de certiorari ante el Tribunal Supremo.

La resolución que definitivamente quede decretada, respecto a dicha impugnación constituirá cosa juzgada entre las partes que en ella intervengan.

**Artículo 218. — [Procedimiento sumario—Escrito inicial; enmienda; notificaciones] (30 L.P.R.A. § 2718)**

El escrito inicial podrá ser enmendado con permiso del Tribunal, notificándose de la enmienda al deudor, al tercer poseedor y a las personas interesadas en las responsabilidades que se hubiesen inscrito con posterioridad al derecho del ejecutante. En tal caso, en vista del carácter e importancia de la enmienda, el Tribunal podrá exigir la presentación de un escrito inicial enmendado y una nueva certificación del Registro de la Propiedad y ordenar un nuevo requerimiento de pago o adoptar cualquier otra medida que a su juicio proceda.

**Artículo 219. — [Procedimiento sumario—Subasta; actuaciones previas; edicto] (30 L.P.R.A. § 2719)**

Expirado el plazo de requerimiento judicial de pago sin que el deudor o tercer poseedor haya satisfecho las sumas para cuyo pago fue requerido y resueltas definitivamente, en su contra las impugnaciones que hubiera formulado conforme a lo dispuesto en el Artículo 216, mandará el Tribunal, a instancia del ejecutante, del deudor o del tercer poseedor, que previa la expedición del correspondiente mandamiento por el secretario, se proceda por el alguacil a la subasta de los bienes hipotecados, anunciándose el remate con veinte (20) días de antelación, cuando menos, al señalado para dicho acto, insertándose dicho edicto en un periódico de circulación general, cuando menos una vez por semana y no menos de tres (3) veces, contándose el plazo desde la primera publicación.

La orden del Tribunal disponiendo la subasta será firme y ejecutoria desde su fecha y no será revisable en forma alguna.

**Artículo 220. — [Procedimiento sumario—Edicto de subasta; contenido y advertencias] (30 L.P.R.A. § 2720)**

En el edicto de subasta que libre el alguacil expresará:

(a) Que los autos y todos los documentos correspondientes al procedimiento incoado estarán de manifiesto en la secretaría del Tribunal durante las horas laborables.

(b) Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del ejecutante continuarán subsistentes entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, debiéndose especificar el montante de cada carga anterior o preferente, el nombre o nombres de sus titulares y fecha o fechas de vencimiento, si figuran en la certificación del Registro que se acompañó al escrito inicial.

Dicho edicto, además de exponer la descripción de los bienes o derechos reales objeto de subasta, el precio mínimo del remate y los restantes detalles complementarios sobre la subasta, señalarán el día, hora y sitio en que se efectuará el remate; y servirá también para hacer saber la subasta a los acreedores que tengan inscritos o anotados sus derechos sobre los bienes hipotecados con posterioridad a la inscripción del crédito del ejecutante, o acreedores de cargas o derechos reales que los hubiesen pospuesto a la hipoteca del actor y a los dueños, poseedores, tenedores de o interesados en títulos trasmisibles por endoso o al portador garantizados hipotecariamente con posterioridad al crédito del actor, y con los cuales no hubiese tenido efecto la notificación personal del escrito inicial y del mandamiento del requerimiento de pago, expresándose en el texto del edicto todos los nombres de estos interesados, si resultan de la certificación del Registro, para que puedan concurrir a la subasta si les conviniere 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.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 221. — [Procedimiento sumario—Día, hora y sitio de la subasta; tipos para la primera y siguientes subastas] (30 L.P.R.A. § 2721)**

La subasta se celebrará el día, hora y sitio indicado en el edicto, ante el alguacil que actúe ante la Sala del Tribunal de Primera Instancia que entienda en el procedimiento sin que le sea lícito a este funcionario desviarse de los términos y condiciones de subasta señalados por el Tribunal en su orden de venta.

Servirá de tipo para la subasta en este procedimiento el precio en que hayan tasado la finca los contratantes en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá oferta alguna inferior a dicho tipo. Si no produjere remate ni adjudicación la primera subasta, en la segunda que se celebrare servirá de tipo las dos terceras (2/3) partes del precio pactado. Si tampoco hubiere remate ni adjudicación en la segunda subasta, regirá como tipo de la tercera subasta la mitad del precio pactado.

Si se declarase desierta la tercera subasta se dará por terminado el procedimiento, pudiendo adjudicarse al acreedor la finca dentro de los diez (10) días siguientes, si así lo estimare conveniente, por la totalidad de la cantidad adeudada si ésta fuere igual o menor que el monto del tipo de la tercera subasta, y abonándose dicho monto a la cantidad adeudada si ésta fuere mayor. Todas las subastas deberán ser acordadas por el Tribunal y celebradas según lo antes prevenido.

**Artículo 222. — [Procedimiento sumario—Postores; quiénes pueden y quiénes no pueden serlo; procedimientos] (30 L.P.R.A. § 2722)**

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

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

En tal caso, podrán utilizar el montante de sus créditos o parte de alguno en sus ofertas. Si la oferta aceptada fuere por cantidad mayor a la suma del crédito o créditos preferentes al suyo, al obtener la buena pro en el remate, deberá satisfacer en el mismo acto en efectivo o en cheque certificado la totalidad del crédito hipotecario que se ejecuta y la de cualesquiera otros créditos posteriores al que se ejecuta pero preferente al suyo, y el exceso constituirá abono total o parcial a su propio crédito.

Ni el alguacil que celebre la subasta, ni su auxiliar, ni las demás personas que no pueden adquirir por compra conforme lo dispone el Artículo 1348 del Código Civil [31 L.P.R.A. sec. 3733] podrán ser postores ni interesarse en ninguna forma en dicha subasta.

**Artículo 223. — [Procedimiento sumario—Reglas adicionales para la subasta] (30 L.P.R.A. § 2723)**

La celebración de la subasta, además se ajustará a lo prevenido en los cuatro artículos anteriores y, además, a las reglas siguientes:

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

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

**Tercera.**— La subasta deberá celebrarse en días laborables del Tribunal y no antes de las ocho de la mañana (8:00 A.M.) ni después de las cinco de la tarde (5:00 P.M.).

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

**Quinta.**— Cuando sean varias las fincas hipotecadas, deberán venderse separadamente, en el orden que indique el deudor o el tercer poseedor si se hallaren presentes en el remate.

**Sexta.**— Una vez que se hubieren vendido bienes suficientes para el completo pago de las sumas reclamadas, no podrán venderse más quedando entonces los bienes no rematados liberados de la hipoteca objeto de ejecución, y

**Séptima.**— Si un postor a quien se le hubiere adjudicado la buena pro en el remate se negare a pagar el importe de su oferta, no surtirá efecto jurídico alguno dicha adjudicación de buena pro, y el alguacil, en el mismo acto de subasta, podrá subastar de nuevo la propiedad.

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

En dicho acto de subasta el acreedor ejecutante, el deudor, el tercer poseedor o cualquier postor podrán hacer por escrito objeciones fundadas a los procedimientos de subasta, para ser las mismas consideradas por el Tribunal al somerle todo el expediente del procedimiento para confirmación o no confirmación de la venta o adjudicación.

**Artículo 224. — [Procedimiento sumario—Acreedores posteriores no notificados; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2724)**

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

**Artículo 225. — [Procedimiento sumario—Remate; procedimientos posteriores; confirmación de la adjudicación; no confirmación y efecto] (30 L.P.R.A. § 2725)**

Una vez celebrado el remate el alguacil devolverá a la secretaría del Tribunal el mandamiento de subasta y el acta de subasta junto con el edicto y demás documentos en su poder relativos a la subasta incluyendo cualquier objeción al procedimiento hecho durante el remate. El secretario pasará inmediatamente todo el expediente del procedimiento sumario al Tribunal y éste dentro de un término que no excederá de diez (10) días lo examinará cuidadosamente para cerciorarse si en todos los trámites del procedimiento sumario se han cumplido u observado debidamente los requisitos señalados en esta ley, y si así lo determinara, dictará seguidamente una orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados. Sin tal confirmación no será válido el procedimiento ni inscribible en el Registro de la Propiedad la adjudicación o venta.

Si el Tribunal concluye que no se han cumplido, en todo o en parte, dichos requisitos expondrá las razones en que se funde, podrá mandar a corregir los errores, faltas o defectos subsanables que hubiere observado, y que practiquen debidamente las diligencias o actuaciones incorrectas que surjan del expediente, incluso ordenar al deudor o tercer poseedor que no pague

cualquier cuantía que se le haya requerido pagar en exceso de las debidas o que no estuviere cubierta por la garantía hipotecaria. Una vez corregidos o subsanados esos errores, faltas o defectos en la forma ordenada, el Tribunal confirmará la adjudicación o venta.

Si el Tribunal finalmente no confirmare la adjudicación o venta quedará la misma sin efecto ni valor jurídico alguno, devolviéndose el precio pagado al comprador. El acreedor hipotecario podrá tramitar un nuevo procedimiento de ejecución con arreglo a lo dispuesto en esta ley.

Cualquier parte afectada por la orden que deniegue la confirmación podrá pedir su revisión ante el Tribunal Supremo por el procedimiento ordinario.

**Artículo 226. — [Procedimiento sumario—Confirmación de la venta; disposición del precio de remate] (30 L.P.R.A. § 2726)**

Si se confirmase la venta como se dispone en el Artículo anterior, el precio de remate se destinará, sin dilación, al pago del crédito hipotecario del actor; el sobrante lo depositará el alguacil en la secretaría del Tribunal para que éste disponga lo que procediera respecto a los acreedores posteriores siguiendo el orden o rango que cada uno tenga en relación con el crédito ejecutado, y si no existiere crédito o responsabilidad posterior alguno o existiendo quedaren los mismos atendidos, se entregará el remanente, si alguno, al deudor o al tercer poseedor.

**Artículo 227. — [Procedimiento sumario—Finca que pasa a tercero; procedimiento] (30 L.P.R.A. § 2727)**

Si antes de que el acreedor haga efectivo su derecho sobre la finca hipotecada pasare ésta a manos de un tercer poseedor, éste acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la secretaría, y el Tribunal lo acordará sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose con él las diligencias ulteriores, como subrogado en el lugar del deudor.

**Artículo 228. — [Procedimiento sumario—Falta de pago de plazos; procedimiento de ejecución a seguir] (30 L.P.R.A. § 2728)**

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

**Artículo 229. — [Procedimiento sumario—Normas y condiciones en la orden o edicto de subasta; personas afectadas] (30 L.P.R.A. § 2729)**

Las normas, requisitos, condiciones y términos referentes a la subasta, que fueren expresadas claramente en la orden de subasta o en el edicto anunciándola, obligarán y afectarán categóricamente a todas las partes en el procedimiento hipotecario, incluyendo acreedores

posteriores, licitadores, interventores, adjudicatarios, compradores, adquirentes y rematantes en la subasta y sus sucesores o causahabientes.

**Artículo 230. — [Procedimiento sumario—Escritura de traspaso; otorgamiento por el alguacil; posesión al nuevo dueño] (30 L.P.R.A. § 2730)**

Vendida o adjudicada la finca o derecho hipotecado y consignado en su caso el precio correspondiente, y confirmada la venta o adjudicación, procederá el alguacil que hubiere celebrado la subasta 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, abonando éstos el importe de tal escritura, y pondrá en posesión judicial al nuevo dueño si así se lo solicitare dentro del término de sesenta (60) días a partir de la confirmación de la venta o adjudicación. Si hubieren transcurrido los referidos sesenta (60) días, el Tribunal podrá ordenar, sin necesidad de ulterior procedimiento, 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 231. — [Procedimiento sumario—Cancelación de asientos ] (30 L.P.R.A. § 2731)**

El tribunal, una vez otorgada la escritura de traspaso de la finca o derecho hipotecado a instancia del rematante ordenará que se practiquen en el Registro de la Propiedad las cancelaciones de los asientos que procedan, incluso los hechos en favor de la persona que hubiere inscrito su derecho con posterioridad a la fecha de la anotación del procedimiento a que se refiere el Artículo 209.

**Artículo 232. — [Procedimiento sumario—Hogar Seguro; medidas a tomar] (30 L.P.R.A. § 2732)**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la reclamación del derecho de “Hogar Seguro”, efectuado y confirmado el remate y venta de una finca hipotecada deberá retenerse y depositarse la cantidad que las expresadas disposiciones ordenan. Igual medida se aplicará en caso de adjudicación, una vez confirmada, debiendo al efecto el adjudicatario entregar la suma correspondiente al alguacil o depositarle en la secretaría del Tribunal, antes de otorgarse la escritura de adjudicación judicial.

**Artículo 233. — [Procedimiento sumario—No suspensión del procedimiento en general; excepciones; procedimientos] (30 L.P.R.A. § 2733)**

El Tribunal no suspenderá en ningún caso el procedimiento sumario hipotecario ni por la muerte del deudor o tercer poseedor. Tampoco podrán suspenderse por medio de incidentes ni por ningún otro procedimiento, bien sea a instancia del deudor, del tercer poseedor o de cualquier otro interesado o reclamante, salvo en los casos siguientes:

**Primero.**— Si se justificase documentalmente la existencia de un procedimiento criminal por falsedad del título hipotecario en cuya virtud se proceda, en que se haya determinado la existencia de causa probable para proceder a acusar.

**Segundo.**— Si se interpusiese una tercería de dominio, acompañando inexcusablemente con ella título de propiedad de la finca de que se trate, inscrito a favor del tercerista con fecha anterior a la inscripción del crédito del ejecutante y no cancelado en el Registro.

**Tercero.**— Si se presentare certificación del registrador, expresiva de quedar cancelada la hipoteca en virtud de la cual se proceda, o copia certificada de la escritura pública de cancelación de la misma, con la nota de presentación en el Registro, otorgada por el ejecutante o por sus causantes o causahabientes, acreditándose también documentalmente el título de transmisión en su caso.

En el caso primero subsistirá la suspensión hasta que termine la causa criminal, pudiéndose reanudar el procedimiento si no quedase declarada la falsedad.

En el caso segundo, subsistirá la suspensión hasta el término del juicio de tercería.

Y en el caso tercero, convocará las partes a una comparecencia, debiendo mediar no menos de cinco (5) días hábiles desde la citación; oirá a dichas partes, admitirá los documentos que presenten y resolverá lo que estime procedente, dentro de los cinco (5) días subsiguientes al acto celebrado. La resolución dictada será revisable por el procedimiento ordinario cuando ordene la suspensión.

Todas las demás reclamaciones, principales o subsidiarias, que con motivo de procedimientos sumarios hipotecarios iniciados en o con posterioridad a la fecha en que entre en vigor esta ley puedan formular, tanto el deudor como los terceros poseedores y los demás interesados, incluso las que versaren sobre fraude o nulidad de las actuaciones realizadas después de los primeros veinte (20) días del requerimiento judicial de pago, se ventilarán en el juicio ordinario que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento judicial sumario; pero tales reclamaciones caducarán necesariamente a los tres (3) años de la fecha en que se otorgare la escritura de venta o adjudicación y quedarán sujetas a lo establecido en el Artículo 105 en lo que respecta a terceros adquirentes si del Registro no constan claramente los motivos o causas de la acción ejercitada. La competencia para conocer de este juicio ordinario se determinará por las reglas que rigen el mismo.

**Artículo 234.** — [Procedimiento sumario—Administración interina de los bienes; cuándo procede] (30 L.P.R.A. § 2734)

Si se hubiere pactado en la escritura de constitución de hipoteca, o si se estimare realmente necesario durante el procedimiento a petición jurada de cualquier interesado con derecho inscrito, y oídas debidamente las partes, podrá el Tribunal decretar la administración interina de los bienes hipotecados, bajo los términos y condiciones que señalare.

**Artículo 235.** — [Procedimiento sumario—Procedimientos en tramitación; aplicación de ley anterior] (30 L.P.R.A. § 2735)

Ninguna disposición de este Título se aplicará, o afectará, en forma alguna a los procedimientos judiciales sumarios, en cobro y ejecución de créditos hipotecarios iniciados antes de la fecha de entrar a regir esta ley y que se encuentren en esa fecha pendientes de tramitación. Estos procedimientos continuarán tramitándose conforme a la legislación o reglamentación anterior sobre la materia.

## TÍTULO XII— Concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica; Inmatriculación de Fincas

### **Artículo 236. — [Concordancia entre el registro y la realidad jurídica; forma de llevarla a cabo] (30 L.P.R.A. § 2761)**

La concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral se llevará a cabo, según los casos, mediante la inmatriculación de las fincas que no estén registradas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y por la cancelación de cargas y gravámenes.

La inmatriculación de fincas, derechos reales, excesos de cabida, así como la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, podrán efectuarse utilizando los medios establecidos en esta ley.

El Estado y sus subdivisiones políticas podrán inmatricular los bienes inmuebles y derechos reales de su propiedad conforme se disponga en el [Reglamento Hipotecario](#).

### **Artículo 237. — [Dominio sin título inscribible; expediente de dominio—Formalidades para justificar el dominio] (30 L.P.R.A. § 2761)**

Todo propietario que careciere de título inscribible de dominio, cualesquiera que sea la época en que hubiese tenido lugar la adquisición, podrá inscribir dicho dominio justificándolo con las formalidades siguientes:

**Primero.**— Presentará un escrito jurado en la Sala del Tribunal de Primera Instancia del territorio en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que esté la parte principal si fuere una finca que radique en varias demarcaciones territoriales, la que tendrá jurisdicción exclusiva. Si se presentare el escrito ante una sala sin competencia, la misma, de oficio, dispondrá su remisión a la sala correspondiente. Dicho escrito contendrá las siguientes alegaciones:

(1) Nombre y demás circunstancias personales del solicitante y de su cónyuge, si lo tuviere, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiese alguna diferencia.

(2) Cumpliendo con los requisitos de la Regla primera del Artículo 87, la descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados, si los hubiere; y de haberse practicado alguna mensura, la cabida y colindancias que hayan resultado. Si la finca se formó por agrupación, deberán además describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fuere por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.

(3) Número de codificación según aparece del Negociado de Tasación del Departamento de Hacienda.

(4) Que la finca o las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, no aparece inmatriculada en el Registro de la Propiedad.

(5) Una relación de las cargas que pesan sobre la finca, si las hubiere, y en caso contrario, que está libre de cargas.

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

(7) El modo en que [se] adquirió del inmediato anterior dueño.

(8) El tiempo por el cual haya poseído la propiedad él y los anteriores dueños de manera pública, pacífica, continua y a título de dueño.

(9) El hecho de que la finca o, en caso de agrupación, las que la componen, con sus alegadas dimensiones actuales, y ha mantenido la misma configuración durante los términos que disponen los artículos 1,857 y 1,859 del Código Civil para que operen los efectos de la prescripción adquisitiva o en su defecto, que la misma resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida, cuya segregación fue debidamente aprobada por la Junta de Planificación de Puerto Rico o por la agencia gubernamental correspondiente. No constituirá justo título a los efectos de este artículo un título de dominio sobre una porción pro indivisa en una finca no segregada.

(10) El valor actual de la finca.

(11) Las pruebas legales que se dispone presentar.

(12) Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.

**Segundo.**— El promovente notificará personalmente o por correo certificado con copia de su escrito al Alcalde del municipio en que radiquen los bienes, al Secretario de Transportación y Obras Públicas, al Fiscal de Distrito y a las personas que están en la posesión de las fincas colindantes. El Tribunal ordenará la citación personal del inmediato anterior dueño o sus herederos, si fueren conocidos en caso de no constar en escritura pública la transmisión, y a los que tengan en dichos bienes cualquier derecho real; y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada, por medio de edicto que se publicará en tres (3) ocasiones dentro del término de veinte (20) días en un periódico de circulación general diaria en la Isla de Puerto Rico, a fin de que comparezcan si quieren alegar su derecho. Se entenderá como inmediato anterior dueño, en el caso de que los promoventes sean herederos, aquel de quien el causante adquirió la propiedad.

Si los que hubieren de ser citados personalmente estuvieren ausentes de Puerto Rico y se supiere su paradero se citarán por medio del mismo edicto, y al tiempo de hacerse la primera publicación del edicto se les enviará copia de la citación por correo certificado, a su dirección conocida, exigiéndose acuse de recibo. Si se ignorase su paradero y así quedase probado, se les citará exclusivamente mediante el referido edicto.

**Tercero.**— En el plazo improrrogable de veinte (20) días a contar de la fecha de la última publicación del edicto, podrán los interesados, el alcalde o su representante autorizado del municipio en que radiquen los bienes, el fiscal y el Secretario de Transportación y Obras Públicas o su representante autorizado, o en su defecto los organismos públicos afectados, comparecer ante el Tribunal, a fin de alegar lo que al derecho de los mismos convenga.

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

**Quinto.**— Previo al señalamiento de vista en su fondo, el promovente unirá al expediente judicial certificación negativa acreditativa de que la finca objeto del procedimiento no aparece inscrita a nombre de persona distinta al promovente. La referida certificación negativa será expedida por el Registrador de la sección competente, en fecha no más remota a los quince (15) días anteriores a la presentación o radicación de la solicitud.

[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980; Ley 64-1993; Ley 1-1998; Ley 77-2007]

**Artículo 238. — [Dominio sin título inscribible; expediente de dominio—Vista; declaración por el Tribunal] (30 L.P.R.A. § 2763)**

Transcurrido el plazo que fija el penúltimo párrafo del artículo anterior, a petición del promovente, celebrará el Tribunal una vista para oír sobre las reclamaciones y pruebas que se presenten.

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

El Tribunal, en vista de lo alegado por el promovente y los demás interesados y calificando las pruebas que se le presenten, declarará sin más trámites si está justificando el dominio sobre los bienes de que se trate.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 239. — [Dominio sin título inscribible; expediente de dominio—Recurso por partes afectadas; inscripción del dominio] (30 L.P.R.A. § 2764)**

El promovente, los demás interesados, el fiscal y el Secretario de Transportación y Obras Públicas o en su defecto los organismos públicos afectados podrán recurrir contra la resolución que dicte el Tribunal; y si lo hicieren, se sustanciará el recurso por el trámite civil ordinario.

Consentida o confirmada la resolución del Tribunal que declare justificado el dominio, será la misma título bastante para la procedente inscripción en el Registro. En la resolución necesariamente deberá consignarse el haberse probado los hechos alegados, así como una relación de los trámites legales cumplidos impuestos por el Artículo 237, sin lo cual no podrá practicarse la inscripción.

Cuando de la resolución surja que existen derechos o gravámenes sobre la finca a inmatricularse en adición al derecho del promovente, deberán aparecer en la resolución o en documentos complementarios, las circunstancias requeridas para su debida inscripción. Será necesario inscribir dichos derechos o gravámenes conjuntamente con la inmatriculación de la finca.

**Artículo 240. — [Dominio sin título inscribible; expediente de dominio—Mensura de finca; forma de acreditarla] (30 L.P.R.A. § 2765)**

Cuando por esta ley se requiera la acreditación de la mensura de una finca, se hará mediante la certificación de mensura debidamente jurada por el agrimensor autorizado que la practicó, donde conste la citación de los propietarios colindantes, y que la mensura se efectuó correctamente.

**Artículo 241. — [Dominio sin título inscribible; expediente de dominio—Finca en comunidad; citación de cotitulares no promoventes] (30 L.P.R.A. § 2766)**

Cuando se pretenda inscribir una finca en comunidad y no promovieren el oportuno expediente todos los integrantes de la misma, será obligatoria la citación personal de los demás cotitulares, en la forma y términos que se establece en el Artículo 237.

**Artículo 242. — [Dominio sin título inscribible; expediente de dominio—Dueño inmediato anterior fallecido; designación de herederos en escrito inicial; personas ignoradas] (30 L.P.R.A. § 2767)**

En caso de que el inmediato anterior dueño deba ser citado y haya fallecido, el promovente designará en el escrito inicial los nombres de los herederos, si fueren conocidos, expresando en caso contrario que son personas ignoradas.

No será preciso justificar documentalmente la cualidad de herederos o causahabientes; pero los citados deberán manifestar al Tribunal, si comparecen en el expediente, los nombres y domicilios de las demás personas que tuvieren el mismo carácter si las conocieren, en cuyo caso el Tribunal podrá tomar las medidas que estime convenientes para mejor proveer.

**Artículo 243. — [Dominio sin título inscribible; expediente de dominio—Carencia de título; conversión del expediente de dominio en contencioso ordinario] (30 L.P.R.A. § 2768)**

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

**Artículo 244. — [Dominio sin título inscribible; expediente de dominio—Juicio ordinario contradictorio; incoación] (30 L.P.R.A. § 2769)**

La declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá la incoación posterior del juicio ordinario contradictorio por quien se considere perjudicado, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 105 respecto a tercero.

**Artículo 245. — [Inmatriculación de finca ya inscrita; determinación judicial] (30 L.P.R.A. § 2770)**

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

**Artículo 246. — [Dueño de finca inscrita que no aparece como titular registral; procedimiento y efectos] (30 L.P.R.A. § 2771)**

Cuando el dueño de una finca inscrita o de un derecho real sobre ésta no aparezca como titular registral, deberá instar acción ordinaria contra los que aparecen del Registro como titulares, y de vencer en juicio, se ordenará por el Tribunal la inscripción a nombre del demandante y las cancelaciones que procedan.

En caso de reanudación de tracto, se harán constar los titulares intermedios y se citarán éstos como lo dispone la Regla tercera del Artículo 237.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 247. — [Rectificación de cabida; procedimientos] (30 L.P.R.A. § 2772)**

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

**Primero.**— Mediante sentencia firme dictada en un procedimiento ordinario de deslinde judicial o fijación de cabida.

**Segundo.**— Por escritura pública cuando se trate de disminución de cabida o de un exceso no mayor del veinte por ciento (20%) de la cabida registrada y se lleve a efecto mediante la oportuna mensura técnica acreditada con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 2765 de este título. En todo caso de disminución de cabida será preciso acreditar la autorización de la Junta de Planificación o de la agencia gubernamental correspondiente.

**Tercero.**— Mediante expediente de dominio, por todo el exceso, cuando éste fuere mayor del veinte por ciento (20%). En este caso se citará el dueño anterior inmediato aunque haya transmitido por escritura pública. En los casos en que el Departamento de la Vivienda sea el titular de dicha finca o haya otorgado dicho título, la rectificación de cabida podrá realizarse mediante escritura pública y la oportuna mensura técnica acreditada con arreglo a lo dispuesto en esta ley.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980; [Ley 270-2012](#)]*

**Artículo 248. — [Derecho real sobre finca ajena no inscrita; titular del derecho; procedimiento a seguir para su inscripción] (30 L.P.R.A. § 2773)**

El titular de un derecho real impuesto sobre finca ajena no inscrita podrá solicitar la inscripción de su derecho, conforme a las reglas siguientes:

**Primera.**— Presentará su título en la sección correspondiente del Registro, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción de la finca.

**Segunda.**— Practicada la anotación, requerirá al dueño de la finca afectada por su derecho, notarialmente para que en plazo de veinte (20) días a contar de la fecha del requerimiento, proceda a inscribir su título bajo apercibimiento de que si no verificare o impugnare tal pretensión dentro del plazo dicho, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción según establece la regla cuarta.

**Tercera.**— El dueño de la finca afectada no podrá hacer impugnación alguna sin solicitar a la vez la inscripción de su título por cualesquiera de los medios establecidos en esta ley.

**Cuarta.**— Transcurrido el plazo de veinte (20) días, el anotante, justificando el requerimiento practicado, podrá solicitar la inscripción del título de dicho dueño afectado mediante procedimiento ordinario ante la Sala del Tribunal de Primera Instancia en cuya circunscripción radique el inmueble.

**Quinta.**— La sentencia firme dictada en dicho procedimiento será título bastante para la procedente inscripción en el Registro, convirtiendo en inscripción definitiva la anotación que se haya practicado, de ésta no haber caducado. La anotación preventiva caducará al año a contarse desde su fecha.

**Artículo 249. — [Inmatriculación por el estado, agencias, instrumentalidades o municipios—Posesión por más de treinta (30) años o menos; limitaciones a la publicidad registral] (30 L.P.R.A. § 2774)**

El estado, sus agencias, instrumentalidades o municipios podrán inmatricular los bienes de su pertenencia siempre que hayan poseído la propiedad, según constancia de sus archivos, por más de treinta (30) años, en concepto de dueño, quieta, continua, pública y pacíficamente.

También podrán inmatricular bienes poseídos en igual forma durante un tiempo menor, pero sus inscripciones quedarán sujetas a las siguientes limitaciones: si la posesión es por más de veinte (20) años, la inscripción no gozará de publicidad registral hasta transcurridos dos (2) años; si es por más de diez (10) años, la inscripción no gozará de publicidad registral hasta los cinco (5) años; y si es por menos de diez (10) años, la inscripción no gozará de publicidad registral hasta los diez (10) años. Una vez transcurridos dichos plazos sin interrupción, dichas inscripciones tendrán plena eficacia y gozarán de plena protección registral.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 250. — [Inmatriculación por el estado, agencias, instrumentalidades o municipios—Procedimiento para la inmatriculación] (30 L.P.R.A. § 2775)**

Para llevar a efecto la inmatriculación dispuesta en el Artículo anterior, el jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de las fincas que hayan de inscribirse, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública o tenga facultad de certificar, expedirá una certificación en que, refiriéndose a los inventarios o a los documentos oficiales que obren en su poder, hagan constar:

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

**Segundo.**— La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de que se trate, y la naturaleza, situación y linderos de la finca sobre la cual estuviere aquél impuesto.

**Tercero.**— El nombre del titular de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare.

**Cuarto.**— El tiempo que lleve de posesión, si pudiera fijarse con exactitud o aproximadamente.

**Quinto.**— El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

Si no pudieran hacerse constar algunas de estas circunstancias, se expresará así en la certificación, mencionándolas.

**Artículo 251. — [Doble inmatriculación; procedimientos] (30 L.P.R.A. § 2776)**

Si el que tuviera inscrita a su favor una finca creyere que otra inscripción de finca señalada bajo número diferente se refiere al mismo inmueble y al mismo titular, podrá solicitar del señor que, con citación de todos los interesados conforme lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil [32 L.P.R.A. Ap. III], y siempre que se pruebe la identidad de ambas fincas como un sólo inmueble, resuelva cuál de ambas inscripciones subsistirá, procediendo éste con la cancelación de una de ellas.

No obstante, en aquellos casos en que todos los interesados no pueden ponerse de acuerdo, tendrán que acudir al Tribunal de Primera Instancia para resolver la controversia.

Cuando la doble inmatriculación se refiera a distintos titulares se resolverá por juicio ordinario sobre la identidad de la finca y el mejor derecho al inmueble.

En ambos casos se ordenará la cancelación de la inscripción correspondiente.

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

[Enmiendas: [Ley 4-1996](#)]

**Artículo 252. — [Documentos no registrados; inadmisibilidad en procedimientos judiciales o administrativos; excepciones] (30 L.P.R.A. § 2777)**

No se admitirá en los Tribunales y en aquellos organismos del Gobierno que ejerzan facultades cuasi judiciales, ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro, por el cual se constituyeren, transmitieren, reconocieren, modificaren o extinguieren derechos sujetos a inscripción, según esta ley.

No obstante podrá admitirse en perjuicio de tercero el documento no inscrito y que debió serlo, si el objeto de la presentación fuere únicamente corroborar otro título posterior que hubiese sido inscrito.

También podrá admitirse el expresado documento cuando se ejercite la acción de rectificación del Registro o cuando se presente para pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impide verificar la inscripción de aquel documento.

### TÍTULO XIII — [Libros del Registro y Derogaciones]

Cierre y Archivo de los libros antiguos, archivo de los libros diarios terminados, y reconstrucción de los libros del moderno Registro.

**Artículo 253. — [Libros; cierre, archivo, traslado, reconstrucción y expedición de certificaciones; disposiciones aplicables]** (30 L.P.R.A. § 2801)

En cuanto al cierre y archivo de los libros del Registro existentes en las antiguas contadurías, anotadurías y receptorías de hipotecas, traslado de los libros diarios u operaciones de las distintas secciones del registro al archivo general, expedición de certificaciones de dichos libros, reconstrucción de los libros deteriorados o destruidos en todo o en parte y el traslado de sus asientos se estarán a lo dispuesto a tal fin por el reglamento aprobado por el Secretario.

El reglamento dispondrá además sobre el archivo y eliminación de otros documentos del Registro tales como planos, escritura de constitución de Propiedad Horizontal, Poderes, Certificaciones y otros.

**Artículo 254. — [Derogaciones]** (30 L.P.R.A. § 2802)

Por la presente, se deroga la “Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar”, aprobada el 14 de julio de 1893, y el Reglamento para su ejecución, aprobado el 18 de julio de 1893, según han sido enmendados ambos cuerpos legales, la Ley Número 3, aprobada el 2 de septiembre de 1955, según ha sido enmendada, excepto la Sección 19 referente a sueldos de los Registradores; la Ley del 1 de marzo de 1902, conocida como Ley de Recursos Gubernativos, según ha sido enmendada; la Ley Número 62, aprobada el 21 de julio de 1923, según ha sido enmendada.

Ninguna ley afectará las disposiciones del presente subtítulo a menos que expresamente así lo disponga.

### TÍTULO XIV — Disposiciones transitorias

**Artículo 255. — [Disposiciones transitorias]** (30 L.P.R.A. § 2821)

**Primera:** Cualesquiera menciones de derecho susceptibles de inscripción especial y separada que existan en los asientos de los Registros no surtirán efecto alguno, aunque hubiesen sido relacionadas o referidas en título o inscripciones posteriores, cuando la parte interesada dentro del plazo de seis meses, a contar de la fecha en que empiece a regir esta Ley, no hubiese solicitado la inscripción del derecho mencionado, o no hubiese promovido acción judicial en reclamación de su derecho, anotando la demanda en el Registro.

Los derechos mencionables bajo la legislación anterior que constasen en documentos presentados y pendientes de inscripción en el Registro quedarán cubiertos por la regla del párrafo anterior.

**Segunda:** Transcurrido el plazo de diez años o más, desde la fecha de su inscripción, las inscripciones de posesión registradas se convertirán en inscripciones de dominio, siempre que no exista en el Registro asiento o nota que indique que la prescripción haya sido interrumpida.

Los expedientes posesorios pendientes ante los Tribunales a la fecha de entrar en vigor esta Ley continuarán tramitándose con arreglo a la legislación anterior, pero las resoluciones finales

que en ellos se dicten quedarán sujetas a lo dispuesto en esta regla de las Disposiciones Transitorias.

Las resoluciones finales de expedientes posesorios dictados con arreglo a la legislación anterior perderán su carácter de inscribibles y no tendrán valor alguno, a menos que se presenten al Registro para su inscripción dentro de los primeros dos años de vigencia de esta Ley. Quedarán también sujetas a las disposiciones del primer párrafo de esta regla.

**Tercera:** Los expedientes de dominio pendientes de tramitación en la fecha en que empiece a regir esta Ley se regirán por la legislación anterior sobre la materia.

**Cuarta:** A partir de la vigencia de esta Ley, la inscripción de los inmuebles o derechos sobre estos inscribibles seguirá el modo de llevar el Registro que de acuerdo a esta Ley y su reglamento dispone, pero hasta tanto puede implementarse la misma de conformidad con el tiempo y forma que determine el Secretario, se estará a lo reglamentado por la ley anterior.

**Quinta:** En la fecha en que entre en vigor esta Ley, comenzará a correr el término de caducidad de los asientos de presentación de los documentos notificados.

**Sexta:** Los defectos subsanables que constan en las inscripciones hechas al amparo de la legislación anterior podrán subsanarse presentando los documentos necesarios, o podrá ordenarse su cancelación en cualquier tiempo por el Tribunal de Primera Instancia del lugar donde radique la propiedad o parte de ella, previa solicitud a este Tribunal por el interesado en que exprese las razones por las cuales proceda dicha cancelación.

No obstante, si el defecto es uno que no afecta la capacidad legal o el estado civil de las partes en el acto o contrato objeto de inscripción, cuando hayan transcurrido cinco años desde que el defecto fue consignado, se cancelarán de oficio por el Registrador, o a instancia de parte interesada.

*[Enmiendas: Ley 143 de 14 de Junio de 1980]*

**Artículo 256.** — [Vigencia] (30 L.P.R.A. § 2001 nota)

Esta Ley empezará a regir al año de su aprobación, dentro de cuyo término se redactará el [Reglamento Hipotecario](#).

Tabla de Contenido

[TÍTULO I](#) — La Dirección Administrativa del Registro de la Propiedad. [Arts. 2 – 6].....

[TÍTULO II](#) — El Registro de la Propiedad y los Registradores. [Arts. 7 – 22].....

[TÍTULO III](#) — Publicidad del Registro. [Arts. 23 – 30].....

[TÍTULO IV](#) — Modo de Llevar el Registro. [Arts.31 -37].....

[TÍTULO V](#) — Títulos Sujetos a Inscripción. [Arts. 38 -47].....

[TÍTULO VI](#) — Forma y Efecto de la Inscripción. [Arts. 48 – 79].....

[Forma de la Inscripción.](#) [Arts. 80 – 100].....

[Efectos de la Inscripción.](#) [Arts. 101 – 111].....

[TÍTULO VII](#) — Anotaciones Preventivas. [Arts. 112 – 126].....

[TÍTULO VIII](#) — Extinción y Cancelación de los Asientos. [Arts. 127 – 149].....

[TÍTULO IX](#) — Rectificación de Errores en los Asientos. [Arts. 150 – 154].....

[TÍTULO X](#) — Hipotecas. [Arts. 155 -

[Sección Primera.](#) — Hipotecas en General. [Arts. 155 – 181].....

[Sección Segunda](#) — Hipoteca Voluntaria] [Arts. 182 – 199].....

[Sección Tercera](#) — Hipoteca Legal. [Art. 200]

[TÍTULO XI](#) — Procedimientos para la Ejecución de Hipotecas. [Arts. 201 – 235].....

[TÍTULO XII](#)— Concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica-Inmatriculación de Fincas.  
[Arts. 236 – 252].....

[TÍTULO XIII](#) — [Libros del Registro y Derogaciones] [Arts. 253 – 254].....

[TÍTULO XIV](#) — Disposiciones Transitorias. [Arts. 255 – 256].....

Nota: Esta Tabla de Contenido no forma parte de la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”, se incluye aquí para la facilidad de los usuarios de este documento.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: [www.ogp.pr.gov](http://www.ogp.pr.gov) ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—Z-DEROGADAS.