



ANOTA



Boletín Informativo de la Asociación de Notarios de Puerto Rico
P. O. Box 363613, San Juan, Puerto Rico 00936-3613
Tel. (787) 758-2773 FAX: (787) 759-6703 asociacion@notariospr.org

NÚM. 6

DICIEMBRE 2001

AÑO 15

MIEMBRO DE LA UNIÓN INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO

XV ASAMBLEA ANUAL

El 3 de noviembre de 2002 se celebró la XV Asamblea Anual de la Asociación de Notarios de Puerto Rico en el Club Rotario de Río Piedras. Con una asistencia de 135 personas los trabajos de la Asamblea se llevaron a cabo. La Minuta de la Asamblea del año pasado y los informes financieros fueron aprobados por unanimidad.

En esta ocasión, también por unanimidad, se aprobó una moción para que la Asociación de Notarios diera publicidad a la preocupación que tiene sobre el atraso en el despacho de documentos debido a la importancia que el Registro de la Propiedad tiene en la práctica de la profesión notarial. En esta edición de ANOTA se publica la Resolución que ha sido aprobada por la Junta de Directores conforme a la moción aprobada.

El Presidente de la Asociación, el Lcdo. Juan C. Salichs Pou, en su mensaje indicó la importancia que tiene el estar atento a la legislación que se proponga en los próximos años, incluyendo a la propuesta para revisar el Código Civil de Puerto Rico para examinar los efectos que puedan nuevas piezas legislativas tener sobre nuestro Derecho Notarial, sus efectos en la práctica y en la comunidad.

El licenciado Salichs Pou anunció que este año se llevará a cabo la PRIMERA JORNADA NOTARIAL DE DERECHO PUERTORRIQUEÑO auspiciada por la Asociación. El propósito de esta actividad es proveer un foro a los socios y al notariado puertorriqueño para que se exprese sobre la Ley Notarial y la Ley Hipotecaria. En esta Jornada nos proponemos examinar las situaciones que crean conflictos con la práctica notarial e hipotecaria y examinar aquellas áreas que requieren cambios ya bien sea mediante legislación o reglamentación. A medida que se desarrolle el programa, se informarán los detalles de la actividad.

Anunció, además, que se están considerando alternativas para lograr establecer la CASA DEL NOTARIO. Se han estudiado las necesidades de la Asociación y de los Notarios y actualmente se están preparando métodos para financiar el proyecto para traerlos ante la matrícula.

Los Notarios Directores Lcda. Lugin Rivera Rodríguez, Lcda. Aida Martínez González, Lcdo. Roberto Segarra Olivencia y el Lcdo. Armando Martínez Vilella fueron reelectos por unanimidad para el período 2002-2004.

En la actividad se ofreció un adiestramiento, presentado por el Prof. Federico Turbi, titulado "Determinación de Ganancia Capital" que fue de gran interés para los asistentes. Participantes del adiestramiento recomendaron que se continuará ofreciendo adiestramiento adicional sobre el tema.

EL NOTARIADO, PROFESION DE TRADICION Y DE FUTURO

Durante la Asamblea Joseph Gautier representante de Universal Insurance, asegurador del programa de seguro de responsabilidad profesional estuvieron presentes para informar sobre el programa de seguro. Universal Insurance auspició el adiestramiento ofrecido en la actividad y los materiales provistos para los asistentes.

La actividad concluyó con el tradicional almuerzo. Microjuris, Inc. presentó información sobre su nuevo servicio QUITATE DE LA FILA DE COLECTURÍA y auspició el Trío *Los Sentimentales* que ofreció melodías musicales.

La fecha para la XVII ASAMBLEA ANUAL es el 2 de noviembre de 2002.

A continuación la Resolución relacionada con la situación en el Registro de la Propiedad.

RESOLUCIÓN

aprobada en la XVI Asamblea Anual de la Asociación de Notarios de Puerto Rico

POR CUANTO: En la XV Asamblea Anual de la Asociación de Notarios de Puerto Rico celebrada el 3 de noviembre de 2001 fue aprobada una moción solicitando de la Asociación se exprese públicamente sobre la situación del atraso de los documentos pendientes de despacho en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y los impactos negativos que este problema ocasiona en la práctica de la Notaría;

POR CUANTO: Es de conocimiento general, según se ha informado en los periódicos de circulación general en Puerto Rico, que el Registro de la Propiedad de Puerto Rico tiene pendiente de despacho más de 450,000 documentos, tendencia que ha ido aumentando hasta el presente;

POR CUANTO: Las iniciativas a corto plazo puestas en vigor por el Gobierno no han logrado resolver este problema;

POR CUANTO: El atraso y la tardanza descomunal en el despacho de los documentos presentados en el Registro de la Propiedad por nuestros ciudadanos y los Notarios crea incertidumbre en el tráfico comercial y jurídico derrotando el propósito de garantía y seguridad que la Ley Hipotecaria de Puerto Rico promueve;

POR CUANTO: Existe una seria preocupación en el notariado puertorriqueño sobre su responsabilidad en la práctica de la profesión notarial ante la situación prevaleciente en el Registro de la Propiedad;

POR CUANTO: La tardanza en el despacho de los documentos ante el Registro de la Propiedad de Puerto Rico tiene el efecto de imposibilitar la inscripción de los documentos presentados dentro de los 60 días siguientes a su presentación, según dispone el Artículo 52 de la Ley Hipotecaria vigente, a la vez se impone al Notario cumplir con la obligación de corregir las faltas notificadas dentro de un término de 60 días mientras que el Registro tarda años en revisar y notificar un documento;

POR CUANTO: El atraso del Registro de la Propiedad de Puerto Rico en despachar los documentos no puede considerarse como justa causa para incumplir con el Artículo 52 de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico;

POR CUANTO: Los estudios sobre la situación prevaleciente en el Registro de la Propiedad demuestran que para la solución de este problema es requisito que el Gobierno le asigne la prioridad de urgencia para una resolución final;

POR CUANTO: La resolución final requiere proveer al Registro de la Propiedad los recursos humanos, económicos y tecnológicos para que preste eficientemente el servicio por el cual los ciudadanos han pagado;

POR CUANTO: El ingreso proveniente de los cargos por servicios a los usuarios es mucho más que suficiente para atender todas las necesidades del Registro de la Propiedad;

POR CUANTO: La Asociación de Notarios de Puerto Rico continúa en la disposición de colaborar en toda gestión que promueva la solución inmediata del problema antes señalado;

POR TANTO: *La Asociación de Notarios de Puerto Rico expresa su legítima preocupación por lo antes señalado, exhortando al Estado Libre Asociado de Puerto Rico que de la prioridad apremiante y los recursos necesarios para resolver la crisis en los Registros de la Propiedad. De igual manera la Asociación de Notarios de Puerto Rico, continúa expresando su disposición a los fines de colaborar en la efectiva solución del referido problema.*

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de febrero de 2002.

(fdo.) Juan C. Salichs Pou
Presidente

LEGISLACIÓN

NOTARIO SUSTITUTO

ENMIENDA AL ARTÍCULO 9 DE LA LEY NOTARIAL

La Ley Número 25 de 5 de enero de 2002, enmienda el primer párrafo de la Ley Notarial, aumentando el término para la sustitución temporal del Notario.

Tradicionalmente el Notario utiliza esta disposición nombrando un Notario sustituto cuando realiza, entre otros, viajes fuera de la jurisdicción nuestra, para negocios, vacaciones, estudios y desarrollo profesional, y para casos de enfermedad. La enmienda, según la Exposición de Motivos, provee protección a los Notarios que se encuentran bajo tratamiento médico, o que se ausentan para estudios notariales, por un período máximo de hasta seis meses, mostrando justa causa al solicitar el permiso de la Directora de la Oficina de Inspección de Notarías.

A continuación la enmienda según aprobada:

“Artículo 9. – Sustituciones temporales.

El notario podrá nombrar otro notario para que lo sustituya cuando se ausentare de su oficina por cualquier causa que no sea permanente, por un período máximo inicial de tres (3) meses. Dicho período podrá extenderse previa solicitud al Director de Inspector de Notarías, en casos excepcionales, y mediando justa causa, hasta un plazo máximo de seis (6) meses.”

Esta Ley está vigente desde su aprobación.

MINUTA DE INSCRIPCIÓN

A continuación la notificación de la Secretaria de Justicia eliminando el requisito de Minutas de Inscripción en todas las secciones del Registro de la Propiedad.

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Departamento de Justicia
Apartado 9020192
San Juan, Puerto Rico 00902-0192**

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA – REGISTRO DE LA PROPIEDAD

En virtud de los artículos 32 y 36 de la Ley Número 198 del 8 de agosto de 1979, conocida como la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979 y el Reglamento Hipotecario, según enmendada por la Ley Núm. 143 de 14 de junio de 1980 y los Artículos 28.1, 29.1, 30.1, 30.2, 30.2, 30.4, 30.5, 30.6 y 30.8 del Reglamento Hipotecario se deja sin efecto la vigencia de la Regla II(A): Minutas de Inscripción de las "Reglas para Cambiar el Sistema de Hoja Móvil, Cambiar el Libro de Inscripción, y el Medio Adoptado Para Guardar la Información" para las Secciones de Bayamón III, Guaynabo, San Juan I, Manatí, Mayagüez, San Germán, Ponce I y Ponce II.

En adelante, al solicitar la inscripción de un documento, **no se requerirá acompañar Minuta de Inscripción en las Secciones de Bayamón III, Guaynabo, San Juan I, Manatí, Mayagüez, San Germán, Ponce I y Ponce II.** (Énfasis nuestro.)

Aquellas secciones que tengan el "Toolkit" o el sistema español, deberán continuar en esos sistemas. Los que no tengan ninguno de los dos sistemas, deberán regresar al tomo histórico hasta tanto se le instale el "Toolkit" o el sistema español.

Se le enviará esta notificación para su conocimiento y divulgación al Colegio de Abogados, la Asociación de Notarios y las veintinueve (29) secciones del Registro de la Propiedad.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 6 de febrero de 2002.

(Fdo.) Delia Castillo de Colorado
Delia Castillo de Colorado
Directora Administrativa del
Registro de la Propiedad

(Fdo.) Anabelle Rodríguez
Secretaria de Justicia

PRIMERA JORNADA DE DERECHO NOTARIAL PUERTORRIQUEÑO

La Asociación de Notarios de Puerto Rico celebrará la I Jornada de Derecho Notarial Puertorriqueño el viernes, 1 de noviembre de 2002 que culminará con la XVI Asamblea Anual de la Asociación pautada para el sábado, 2 de noviembre de 2002.

Esta Jornada estará dedicada a un examen de las situaciones que afectan al Notario puertorriqueño en el desempeño de su profesión en la comunidad. Se solicita, de la matrícula y de todo Notario que esté interesado en participar, en presentar de manera breve aquellas situaciones que afectan la práctica del derecho notarial, y que son impedimentos para un notariado ágil, y responsivo a las necesidades del pueblo puertorriqueño. Exhortamos a los

socios que nos expongan sus anécdotas, pensamientos o comentarios de como mejorar nuestra Ley Notarial y nuestra Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

La Sesiones de Trabajo estarán bajo la coordinación de Moderadores de Tema. Para el Tema I, La Ley Notarial de Puerto Rico, la moderadora será la Profesora Cándida Rosa Urrutia de Basora. Para el Tema II, la Ley Hipotecaria y su Reglamento, la moderadora será la Dra. Margarita García Cárdenas.

A medida que se confirmen los detalles de la actividad en las próximas semanas la comunicaremos a los socios y al notariado en general para que puedan participar.

EDUCACIÓN CONTINUA

PROGRAMA DE SEMINARIOS Y CONFERENCIAS

19 de abril de 2002- Viernes

SEMINARIO: --Ejecución de Hipoteca--

Club Rotario de Río Piedras - 10:00 a.m. a 5: p.m. \$75.00

Lcda. María Elisa Santiago y Hon. Jaime A. Miranda Colón, Registrador de la Propiedad

17 de mayo de 2002- Viernes

CONFERENCIA-ALMUERZO: --Declaración Previa de

Voluntad sobre Tratamiento Médico (Antes "Testamento Vital")

Club Rotario de Río Piedras - 12:00 m. a 2:30 p.m. \$40.00 - Lcda. Rosario Fernández

SEPTIEMBRE: Planificación Sucesoral – Testamento y Fideicomiso

Lcda. Belén Guerrero Calderón

NOVIEMBRE 1 Y 2, Viernes y Sábado

**PRIMERA JORNADA DE DERECHO NOTARIAL PUERTORRIQUEÑO y
XVI ASAMBLEA ANUAL**

Para Reservas y formulario de inscripción: 787 758-2773

(de fuera del área metropolitana: 1-800-981-4559)

correo electrónico: asociacion@notariospr.org

MODELO DE INSTANCIA

INSTANCIA SOLICITANDO CANCELACIÓN DE ARRENDAMIENTO VENCIDO

REFERENCIA: Artículo 134 de la Ley Hipotecaria y su Reglamento de 1979 (30 L.P.R.A. §2458).

“---Derecho extinguido por ley o términos del título inscrito; hipotecas ejecutadas; asientos por orden o mandamiento judicial, y los practicados con posterioridad o anotación preventiva de denegatoria; procedimientos

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 la

sec. 2456 de este título. 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 la sec. 2463 de este título.

En relación con los asientos practicados con posterioridad a la anotación preventiva de denegatoria, en los casos de instarse los recursos gubernativo autorizados en la sec. 2279 de este título, se estará a lo dispuesto en las secs. 2403 y 2473 de este título.

MODELO DE INSTANCIA:¹

I N S T A N C I A

SOLICITANDO CANCELACIÓN DE ARRENDAMIENTO VENCIDO

AL: REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
SECCIÓN _____
_____, PUERTO RICO

Comparece _____. una corporación organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficinas principales en _____. Puerto Rico, cuyo número de seguro social patronal es el 66-123456, representada en este acto por su Presidente, don _____, mayor de edad, casado con doña _____, ejecutivo, vecino de _____, Puerto Rico, con el número de seguro social 1234-45-6789, quien me asegura tiene las facultades necesarias para llevar a cabo el presente otorgamiento en el carácter y representación que ostenta, hecho que evidencia presentando Certificado de Resolución Corporativa de _____ Corporation, suscrito por don _____, Secretario de dicha Corporación, juramentado y suscrito ante el Notario Público don _____, bajo el Testimonio número _____ (____) del _____ (____) de _____ de dos mil dos (2002); y al Señor Registrador de la Propiedad de Puerto Rico, Sección _____, muy respetuosamente expone y solicita:

PRIMERO: Que es dueña de la propiedad descrita a continuación:

-----RÚSTICA: Terreno sito en el Barrio
..... (descripción registral)
.....etc.

¹ ESTE MODELO ES PARA LA REVISIÓN, ADAPTACIÓN Y APROBACIÓN DEL NOTARIO.

SEGUNDO: Consta inscrita al folio 100 del tomo 290 de _____, finca número 12345 del Registro de la Propiedad, Sección _____.

TERCERO: Dicha propiedad está afecta a arrendamiento vencido a favor de don _____, constituido por la escritura número 20 de 5 de _____ de 1995, ante el Notario don _____.

CUARTO: Por resultar del título que produjo el asiento que el derecho de arrendamiento ha quedado extinguido por haber expirado el plazo de arrendamiento, se solicita del señor Registrador se sirva cancelar dicho arrendamiento a tenor con lo dispuesto en el Artículo 134 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, según enmendada.

En _____, Puerto Rico, a ___ de _____ de 2002.

_____ representada por _____

TESTIMONIO NÚMERO _____:

Jurada y suscrita ante Mí, por don _____, de las circunstancias personales antes expresadas, y a quien Doy Fe de conocer personalmente, en _____, Puerto Rico, a ___ de _____ de 2002.

NOTARIO PÚBLICO

ACTIVIDADES INTERNACIONALES

Para programas, boletos de inscripción e información adicional sobre estas actividades, comuníquese con la Asociación de Notarios de Puerto Rico.

16 A 19 DE ABRIL DE 2002:

UNIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO COLOMBIANO

Primeras Jornadas Internacionales de Derecho Notarial, Cali, Colombia.

Hotel Intercontinental, Cali, Colombia.

Temas:

1. **Las Prospectivas del Notariado Latino en América**, Not. Francisco S. Arias, Presidente de la Unión Internacional del Notariado Latino.
2. **El Notario ante el blanqueo de dineros. Aspectos profesionales y deontológicos**, Not. Francisco Delgado de Miguel (España).
3. **El documento público electrónico en España**, Not. Rafael Gómez-Ferrer Sapiña (España).

4. *El Nuevo Rol del Notario en la Sociedad y en la Justicia. Los problemas y las perspectivas de la Armonización en las Organizaciones Internacionales*, Not. Giancarlo Laurini (Italia).

15 a 18 de mayo de 2002

**IV JORNADA INTERNACIONAL DE LA SOCIEDAD DEL NOTARIADO CUBANO
Trinidad, Cuba**

Temas:

1. ***Seguridad Jurídica en el ámbito notarial.***
2. ***El papel del Notario en la integración económica.***
3. ***La circulación del documento notarial y sus efectos como título legitimador.***
4. ***La función notarial preventiva de litigios.***
5. ***Intervención del Notario en la instrumentación de actos jurídicos de naturaleza patrimonial.***
6. ***El Notario ante los cambios de las ciencias médicas en la actualidad.***

X JORNADA NOTARIAL IBEROAMERICANA

**Consejo Notarial de Valencia y el Consejo General del Notariado Español
22 a 25 de octubre de 2002, Valencia, España**

TEMAS:

- I. ***Fiducia y Trust*** (Coordinador Internacional: Argentina).
- II. ***El estudio práctico y comparado del derecho de sociedades en España e Iberoamérica*** (Coordinador Internacional: España).
- III ***Eficacia judicial y extrajudicial del documento notarial*** (Coordinador Internacional: Uruguay)

Para presentar ponencias en la X Jornada Notarial Iberoamericana, favor de comunicarse con la Asociación de Notarios de Puerto Rico.

ASOCIACIÓN DE NOTARIOS SE OPONE AL P. DE LA C. 834

Este Proyecto de Ley propone que si se retira un instrumento del Registro de la Propiedad después de un año, se tendrá que pagar un 15% del monto del comprobante. A continuación la posición de la Asociación ante la Asamblea Legislativa.

6 de marzo 2002

Honorable Carlos M. Hernández López

Presidente

Comisión de lo Jurídico

Cámara de Representantes

El Capitolio

San Juan, Puerto Rico 00901

RE: P. de la C. 834

Estimado señor Presidente:

La Asociación de Notarios de Puerto Rico (la "Asociación") agradece la oportunidad de presentar sus comentarios con respecto al Proyecto de la Cámara 834 (el "P. de la C. 834") que pretende penalizar al consumidor puertorriqueño al momento de retirar del Registro de la Propiedad un documento no inscrito. En años anteriores la Asociación ha asistido a vistas públicas y ha sometido comentarios por escrito sobre proyectos similares al P. de la C. 834. Aquí, al igual que en aquellas ocasiones, expresamos nuestras preocupaciones sobre la

medida bajo la consideración de esta Comisión. Esta Asociación entiende las dificultades que día a día el personal del Registro de la Propiedad atraviesa para cumplir con su deber ministerial y solicita que la Asamblea Legislativa le otorgue al Registro de la Propiedad la ayuda económica que necesita para corregir el problema del atraso.

El principio cardinal del Registro de la Propiedad es la seguridad del derecho territorial y la publicación de las operaciones registrales² Al dar a conocer el verdadero estado de la propiedad inmueble, se evita que terceras personas que de buena fe contrataron sobre la propiedad inmueble puedan sufrir daños o perjuicios. Por lo tanto, al hacer constar de modo público y solemne la historia de las fincas a través de sus transacciones y modificaciones la sociedad Puertorriqueña mantiene su confianza en el sistema registral.

Al hacer constar la historia de la finca se asienta o fija de esta manera sobre sólidas bases el crédito territorial. Esto impide el fraude en las enajenaciones y gravámenes sobre bienes inmuebles, y da garantía de la efectividad del derecho inscrito a los que interviene en las transacciones de transmisión o modificación de propiedad inmueble.

La exposición de motivos del P. de la C. 834 dispone que los usuarios del Registro de la Propiedad se benefician de la protección del Registro de la Propiedad durante el periodo que los documentos presentados están pendientes de inscripción. Sin lugar a dudas, toda persona que acude al Registro de la Propiedad para solicitar la inscripción de su derecho sobre una finca paga por la protección conforme dispone la ley de Aranceles del Registro de la Propiedad.

El atraso del Registro de la Propiedad es de conocimiento general en Puerto Rico. Los medios de comunicación han dado amplia cobertura al atraso y sus efectos en nuestra economía. Mediante el P. de la C. 834 el estado pretende cobrar una penalidad de 15% del monto de la cuantía de los aranceles pagados por inscripción a aquellos documentos que se retiren del Registro de la Propiedad que tengan más de un año de atraso en su inscripción. Esto equivale a darle un respiro legislativo a la ineficiencia del Registro de la Propiedad.

Curiosamente, la exposición de motivos del P. de la C. 834 omite que la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad requiere la inscripción de un documento presentado dentro de un periodo de 60 días de su presentación, excepto cuando media justa causa, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento. El Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad dispone en la sección 66.2 las causas justificadas para la demora en la notificación o inscripción de documentos presentados. Entre las causas señaladas están:

- (a) La escasez de personal.
- (b) La escasez de libros u otros materiales necesarios para la registración.
- (c) Ausencia prolongada del Registrador, debidamente autorizada.
- (d) Reorganización de la sección.
- (e) Aumento inusitado de la presentación.
- (f) Complejidad o volumen extremo del documento concernido.
- (g) Actos de la Naturaleza.
- (h) Cualquier otra causa extrema que fuere debidamente justificada ante el Director Administrativo.

Resulta interesante este listado porque la Asamblea Legislativa no pudo predecir que escasez de personal, falta de libros o aumentos en las presentaciones de documentos, volumen extremo de documentos fueran causas para llegar al atraso craso que atraviesa el Registro de la Propiedad. El Registro de la Propiedad está quebrado económicamente e institucionalmente. Sin un compromiso genuino de la Rama Ejecutivo y Legislativa a corregir el problema que atraviesa el Registro de la Propiedad no vemos futuro en nuestro sistema.

Según la información provista por el Departamento de Justicia, actualmente existen 460,000 documentos presentados para su inscripción a través de los Registros de la Propiedad de Puerto Rico. Resulta increíble que ante este marco de crisis, el presupuesto del Registro de la Propiedad se disminuya por \$64,000 en el presupuesto presentado por el Ejecutivo a la Asamblea Legislativa. La Secretaria de Justicia fue citada por el diario El

² Roca v. Banco Territorial Agrícola, 6 D.P.R. 164 (1904).

Vocero del 6 de marzo de 2002 indicando que este recorte presupuestario se debe a recomendaciones de la Oficina de Gerencia y Presupuesto. A nuestro parecer las personas encargadas de proveerle al Registro de la Propiedad sus recursos económicos no desean sanar la crisis del Registro de la Propiedad y el impacto a la economía- Aún más, nuestro sistema registral es una vergüenza en nuestro hemisferio. En innumerables reuniones a las que hemos asistido en foros internacionales siempre se comenta del problema del atraso del Registro de la Propiedad de Puerto Rico. Recientemente en Uruguay el Colegio de Escribanos de Uruguay ganó un caso judicial por el atraso del Registro de la Propiedad de dicho país. El atraso era de días, no años como en Puerto Rico.

Actualmente, existen Secciones del Registro de la Propiedad que están entre 4 y 10 años en atraso. El P. de la C. 834 no dispone ni garantiza que el 15% del monto total del comprobante se destinará solo y exclusivamente para el uso del Registro de la Propiedad. Nuevamente, los fondos entrarán al fondo general y no llegarán al Registro de la Propiedad para proveer el servicio que ha pagado el consumidor Puertorriqueño. Por cierto, el costo de inscripción en Puerto Rico es de los más caros en la jurisdicción de los Estados Unidos de América.

Esta Asamblea Legislativa no debe permitir que el consumidor Puertorriqueño se afecte con la aprobación de este proyecto, que beneficiará y premiará la ineficiencia, mala administración y dejadez administrativa de los encargados en velar que nuestro sistema registral inmobiliario sea señalado como un sistema ineficiente, peligroso, carente de certeza y con falta de seguridad jurídica.

En innumerables ocasiones hemos señalado a esta Asamblea Legislativa que el Registro de la Propiedad es una de las principales instituciones de nuestro derecho Puertorriqueño. Esta institución constituye un baluarte indispensable a la sociedad, la economía y la garantía de titularidad. Desafortunadamente, el Registro de la Propiedad ha sido relegado a una posición de inferior importancia dentro del Departamento de Justicia. El sistema del Registro de la Propiedad atraviesa una crisis de índole fiscal, operacional, de recursos humanos, de planta física y de entusiasmo. A pesar de haber recibido aumentos de sobre un 100% en su presupuesto a través de los últimos 10 años, el problema del atraso en Registro de la Propiedad ha empeorado. La Asociación ha participado en múltiples foros que buscan la pildora mágica para corregir la disfunción de este mecanismo público.

La certidumbre y seguridad jurídica son requisitos indispensables para el desarrollo de nuestro país y para garantizar la armonía entre los individuos y las instituciones públicas y privadas. La falta de certidumbre socava la confianza de los individuos en las instituciones gubernamentales, y por ende, destruye el zócalo de nuestro sistema registral inmobiliario.

El atraso del Registro de la Propiedad le resta seguridad jurídica a los títulos de inversionistas (en el sentido amplio de la palabra) que equivalen a miles de millones de dólares en transacciones e inversiones en bienes inmuebles en Puerto Rico. A pesar de los esfuerzos de modernizar el Registro de la Propiedad, esta institución permanece rezagada en la inscripción de documentos presentados.

Esta Asamblea Legislativa tiene conocimiento del efecto negativo que este craso atraso en la inscripción de documentos tiene en la economía Puertorriqueña. El craso atraso que aflige a nuestro sistema registral es uno de los problemas más crítico que afecta a nuestro país y desafortunadamente, no recibe la cobertura que amerita la situación.

La situación del Registro de la Propiedad es equivalente a un paciente en estado crítico, en necesidad inmediata de atención, pero a su llegada a la sala de emergencia se le informa que debe esperar su turno para ser atendido. La Asociación entiende que medidas como el P. de la C. 834 aparecen como remedios al atraso, pero en realidad no resuelve el problema inherente del Registro de la Propiedad.

Una vez más reiteramos que mientras el Registro de la Propiedad no tenga independencia fiscal y asignación de fondos y personal de forma que pueda rendir los servicios pagados por los ciudadanos Puertorriqueños mediante los aranceles, toda medida propuesta queda coja de resolver el problema y añade al atraso.

La razón del P. de la C. 834 confunde el cobro de aranceles por la presentación de documentos con el cobro de aranceles por la inscripción de documentos. El arancel por el asiento de presentación, nota marginal y nota al pie del título, respecto a cada documento cuya inscripción, anotación, cancelación o nota marginal de derecho se solicite se paga un comprobante de rentas internas de \$10.00. El arancel por la inscripción, anotación, cancelación, liberación, respecto a cada derecho en una finca se paga conforme dispone la sección 1767a Tres de la Ley de Aranceles del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. §1767a.

En otras palabras, mediante la Ley de Aranceles del Registro de la Propiedad, la Asamblea Legislativa distinguió entre la presentación que se solicita al Registrador de la Propiedad y la inscripción respecto a derecho en una finca. La primera operación va dirigida a pagar por el derecho de presentar un documento y mantener ese asiento (o sea tener la protección del Registro de la Propiedad) hasta tanto el Registrador de la Propiedad inscriba el derecho sobre una finca. Mientras que la segunda es derecho a pagar por la inscripción y la protección que el Registro de la Propiedad provee al dueño registral. El P. de la C. 834 confunde estos conceptos.

El pago del arancel de inscripción no se cobra por la mecánica de los derechos en sí. Por el contrario, los derechos pagados se justifican por la garantía, en beneficio de terceros, que brinda la operación de inscribir en el Registro de la Propiedad. Véase Servicio Legislativo de Puerto Rico, año 1963, Vol. 1, pág. 810, Edición Equity. El pago del arancel de presentación hecho por el ciudadano para guardar su rango mientras el Registrador de la Propiedad inscribe el derecho sobre la finca es el mecanismo correcto para cobrar.

Si la intención de la Asamblea Legislativa es enmendar la Ley de Aranceles para cobrar un derecho de arancel de presentación más alto, debe enmendarse el P. de la C. 834 para que se refleje el cambio y el costo en la sección correcta. De lo contrario, el cobro del 15% para aquellos documentos que lleven más de un año podría tener un efecto negativo y posiblemente empeore el atraso institucional del Registro de la Propiedad. Por ejemplo, de aprobarse el P. de la C. 834 conforme fue redactado podría conllevar a que los Registros de la Propiedad atrasen la inscripción por un año a todo documento para así cobrar la penalidad del 15%. Aunque este planteamiento a simple lectura aparenta ser maquiavélico, toda acción tiene una reacción de igual o mayor proporción.

Por otro lado, el P. de la C. 834 libera al Departamento de Justicia totalmente de cumplir con su deber ministerial. El Departamento de Justicia por años ha dejado al Registro de la Propiedad como un barco a la deriva. Este proyecto le resuelve el problema de manejo de comprobantes en los Registros de la Propiedad, pero en nada resuelve la médula de comprobantes sin cancelar. Este proyecto debe ser del agrado del Departamento de Hacienda porque resuelve su problema de devolución de comprobantes de escrituras retiradas que no fueron inscritas.

Las medidas tomadas por el Departamento de Justicia son remedios parciales. Uno y otra vez. Hemos sostenidos reuniones con funcionarios del Departamento de Justicia sobre el atraso y las formas de resolver este problema. Las medidas temporeras tomadas por el Departamento de Justicia son alentadoras, pero no arreglan el problema a largo plazo para evitar su recurrencia. Nuevamente, reducir su presupuesto aunque sea por \$64,000 refleja una falta de compromiso genuino con la institución del Registro de la Propiedad.

Actualmente, participamos conjuntamente con el Colegio de Abogados, EL Consejo Notarial, el Fondo de la Fianza Notarial, el Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad, el Departamento de Justicia, la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico, la Universidad de Puerto Rico, la Universidad Interamericana de Puerto Rico, la Facultad de Derecho Eugenio M. de Hostos, entre otros en un foro que busca como resolver el problema del atraso craso del Registro de la Propiedad. Hemos acordado que el problema del Registro no puede continuar tapándose sin que el público conozca sus ramificaciones.

Por las razones anteriormente señaladas, la Asociación no recomienda la aprobación del P de la C 834.

Atentamente,

(Fdo.) Juan C. Salichs
Presidente

TABLA DE EXPECTATIVA DE VIDA EN PUERTO RICO

INTERVALO DE EDAD	AMBOS SEXOS	HOMBRES	MUJERES
0 - 1	75.17	71.41	79.34
1 - 5	74.99	71.23	79.15
5 - 10	71.08	67.34	75.24
10 - 15	66.14	62.40	70.30
15 - 20	61.21	57.49	65.35
20 - 25	56.41	52.78	60.44
25 - 30	51.75	48.28	55.58
30 - 35	47.15	43.87	50.76
35 - 40	42.60	39.53	46.00
40 - 45	38.16	35.33	41.30
45 - 50	33.79	31.24	36.67
50 - 55	29.52	27.27	32.11
55 - 60	25.38	23.46	27.68
60 - 65	21.47	19.91	23.43
65 - 70	17.81	16.44	19.42
70 - 75	14.47	13.26	15.75
75 - 80	11.47	10.36	12.40
80 - 85	8.87	8.10	9.48
85 - 90	6.81	6.32	7.16
90 - 95	5.48	5.18	5.67
95 - 100	4.96	4.87	5.01
100 - 105	5.58	6.20	5.27

Datos preparados para el período 1997-1999 por el Programa de Demografía, Escuela de Salud Pública, Recinto de Ciencias Médicas, Universidad de Puerto Rico