



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Departamento de Justicia
Oficina del Secretario
Apartado 9020192, San Juan, PR 00902-0192

GUILLERMO A. SOMOZA COLOMBANI
SECRETARIO DE JUSTICIA

(787) 721-7700
(787) 721-7771

**ENMIENDAS A LOS ARTÍCULOS 23.1; 42.1 Y 104.1 DEL REGLAMENTO
GENERAL PARA LA EJECUCION DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD, REGLAMENTO NÚM. 2674 DE 13 DE JULIO
DE 1980, SEGÚN ENMENDADO**

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 8074
Fecha: 16 de septiembre de 2011
Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado

TABLA DE CONTENIDO

Por: Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

| | <u>Páginas</u> |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| I. Base Legal | -1- |
| II. Explicación breve y concisa del propósito y alcance de estas enmiendas | -1- |
| III. Enmiendas | -2- |
| IV. Vigencia | -6- |

**ENMIENDAS A LOS ARTÍCULOS 23.1; 42.1 Y 104.1 DEL REGLAMENTO
GENERAL PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD, REGLAMENTO NÚM. 2674 DE 13 DE JULIO
DE 1980, SEGÚN ENMENDADO**

I. Base legal

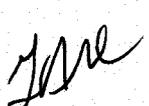
Este Reglamento se adopta y se promulga en virtud de la autoridad conferida bajo el Artículo 13 de la Ley Núm. 216-2010, conocida como "Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad", el Artículo 4 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad" ("Ley Hipotecaria"), el Artículo 4.3 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y Registro de la Propiedad de 1979, Reglamento Núm. 2674, Departamento de Justicia (9 de julio de 1980), según enmendado, el Artículo 18(b) de la Ley Número 205-2004, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Justicia", y de conformidad con la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", particularmente, las disposiciones pertinentes de su Sección 2.13 sobre la promulgación de enmiendas a reglamentos de emergencia.

II. Explicación breve y concisa del propósito y alcance de estas enmiendas

El Registro de la Propiedad es el instrumento básico o esencial del Derecho Inmobiliario Registral y provee seguridad al tráfico jurídico de los bienes inmuebles, a través de la publicidad que ésta brinda. De la confiabilidad del Registro depende la banca hipotecaria, los constructores de hogares, los notarios, las compañías aseguradoras y sobre todo, los ciudadanos para conocer y proteger intereses propietarios particulares.

La Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad delega en el Secretario de Justicia la facultad de aprobar la reglamentación en cuanto al modo de llevar el Registro. Por lo cual, bajo la facultad delegada, se adopta y promulga este Reglamento con el propósito de aclarar y establecer el procedimiento para la inscripción de las concesiones administrativas de conformidad con lo establecido en el Artículo 82 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la

Propiedad. En principio, las enmiendas van dirigidas a establecer procesos uniformes a seguir para la inscripción de las concesiones administrativas, las cuales, debido a su extensión territorial, podrían abarcar el territorio de varias demarcaciones, lo que nos lleva a ofrecer una solución diferente. Las concesiones suponen una especie de unidad de explotación que forma un todo indivisible y que constituye un objeto distinto de las cosas y elementos que son sus componentes y que subsisten aunque estos cambien. Ello provoca la creación de una especie de entidad hipotecaria especial por sus características singulares. Esto no está claramente definido en nuestro Artículo 82 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y en los Artículos 42.1 y 104.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria del Registro de la Propiedad; por lo que es imperativo y urgente el que se enmienden los artículos del Reglamento antes mencionados para que las concesiones administrativas sean inscribibles de forma ágil y uniforme.

 La concesión administrativa es uno de los mecanismos claves que facilita acceso al Registro de la Propiedad de transacciones negociadas por el Gobierno de Puerto Rico bajo el palio de la Ley Núm. 29-2009, conocida como "Ley de Alianzas Público Privadas". Sin dicho acceso, no estarían disponibles para las partes las garantías que ofrece el Registro de la Propiedad al darle certeza y extender la protección de la fe pública del Estado a las transacciones que allí se inscriben. La falta de claridad y precisión de las normas del derecho hipotecario puertorriqueño respecto al trámite y los requisitos que deben cumplirse para viabilizar la inscripción de la concesiones administrativas y los gravámenes que puedan recaer sobre éstas, hace imperativo la adopción por vía de emergencia de las enmiendas propuestas, a fin de que no haya obstáculo para la negociación e inscripción de dichas concesiones administrativas.

III. Enmiendas

Sección 1. Para enmendar el primer párrafo del Artículo 23.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro

de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674 de 13 de julio de 1980, según enmendado, para que lea como sigue:

“Enmienda Art.23.1. Término para expedir certificaciones

El plazo para expedir las certificaciones será de treinta (30) días a partir de aquél en que se haya hecho la solicitud, excepto en los casos de procedimiento ejecutivo sumario *y de las concesiones administrativas* en los que el plazo será de cinco (5) días.

El interesado, ...”

Sección 2. Para enmendar el Artículo 42.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674 de 13 de julio de 1980, según enmendado, para que lea como sigue:

“Artículo 42.1. Concesiones administrativas

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

Cuando el bien inmueble al que se refiere una concesión administrativa es una obra pública, tal como una carretera, autopista o camino, un cuerpo de agua, vía de ferrocarril, tren liviano o cualquier sistema de transportación, la concesión administrativa, por ser en sí misma un bien inmueble, según provisto por el Artículo 263 del Código Civil de Puerto Rico, se inmatriculará íntegramente como una unidad registral separada de los terrenos o fincas afectados por la concesión, según lo dispuesto por el artículo 104.1 de este Reglamento. Para otras concesiones administrativas,

conforme el Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, se inscribirán bajo un mismo número las concesiones que afectan bienes inmuebles o derechos reales que constan inscritos.”

Sección 3. Para enmendar el Artículo 104.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Reglamento Núm. 2674 de 13 de julio de 1980, según enmendado, para que lea como sigue:

“Artículo 104.1. Concesiones administrativas; Procedimiento para su inscripción

La inscripción de la concesión administrativa se hará en la sección del Registro donde radique dicha concesión o las obras y servicios afectados por la misma. De tratarse de obras, servicios, vías o sistemas de transportación que atraviesen varias demarcaciones o secciones del Registro, la inscripción se hará en la demarcación donde se encuentre su punto de arranque o lugar principal y se cancelarán los derechos correspondientes al valor total de la concesión administrativa. En las demás secciones del Registro por las cuales atraviere o que sean afectados por la concesión inscrita, se practicará una inscripción de referencia cuyo propósito es hacer una breve relación de la inscripción de la concesión administrativa efectuada en la demarcación donde se encuentra su punto de arranque o lugar principal. Las inscripciones de referencia se practicarán bajo un número nuevo y correlativo y cancelarán los derechos correspondientes a una inscripción sin cuantía.

Cuando la concesión administrativa recae sobre una sola demarcación, todo el historial de la finca se llevará en esa misma demarcación. Si la concesión recae sobre varias demarcaciones, el historial de la finca se llevará en aquella donde se practicó su inscripción.

La inscripción de la concesión administrativa contendrá:

1. Naturaleza y denominación de la concesión
2. Identificación del ente público concedente y el concesionario
3. Autoridad legal para el establecimiento de la concesión

4. Condiciones generales de la concesión
5. Fecha del título de la concesión
6. Plazo de duración de la concesión
7. Condiciones para la reversión, resolución o cancelación de la concesión
8. Puntos de arranque con cabida aproximada o extensión de la totalidad del área que comprende la concesión. En los casos en que la concesión atraviese otras demarcaciones, deberá incluirse la cabida superficial o extensión de la porción que ocupa la concesión en cada demarcación, así como aquellos otros particulares que permitan su identificación. En ningún caso será necesario expresar sus linderos.

No será necesaria la presentación de planos o certificaciones de mensura, ni la inscripción previa del territorio adquirido para la obra o servicio de que trate la concesión. Tampoco será necesaria efectuar nota marginal o de referencia de la concesión en fincas inscritas a favor del estado o ente público concedente y que estén afectadas por la concesión, ya sea una porción o su totalidad.

La inscripción de referencia contendrá:

- 
1. Naturaleza y denominación de la concesión
 2. Identificación del ente público concedente y el concesionario
 3. Fecha del título de la concesión
 4. Cabida superficial o extensión de la porción de terreno afectado por la concesión que corresponde a esa sección o demarcación, sin necesidad de expresar sus linderos
 5. Tomo, folio, número de finca y sección del Registro en la que se practicó la inscripción de la concesión.

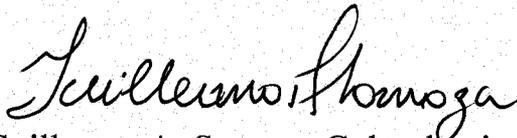
Las inscripciones de referencia se practicarán en virtud de una certificación registral literal de la inscripción de la concesión administrativa. Deberá presentarse acompañada de una Instancia dirigida al registrador de cada sección por donde atraviese la concesión. Una vez practicada la inscripción de referencia, el registrador expedirá una certificación literal de la operación

realizada, que será remitida administrativamente a la sección donde se produjo la inscripción de la concesión administrativa. El registrador a cargo de la sección donde se inscribió la concesión, tomará nota al margen de la inscripción de la concesión administrativa, de los datos de tomo, folio, número de finca asignado y sección donde se practicaron todas las inscripciones de referencia.”

IV. Vigencia

Las presentes enmiendas entrarán en vigor inmediatamente, a tenor de lo dispuesto en la Sección 2.13 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”. El Gobernador ha certificado que el interés público requiere que esta enmienda empiece a regir inmediatamente. Véase Anejo 1. Además, a tenor con la citada Sección 2.13 de la Ley Núm. 170 se dará cumplimiento inmediato al procedimiento regular de notificación y comentarios dispuesto en dicho estatuto.

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 12 de septiembre de 2011.



Guillermo A. Somoza Colombani