

REGLAMENTO PARA LA EJECUCION DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE 1979  
Secretaria Auxiliar de Estado

Decrétase por el Secretario de Justicia:

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

TITULO I - La Dirección Administrativa del  
Registro de la Propiedad

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

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

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

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

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

Artículo 4.2— Celebradas la vista o las vistas, el panel que el Secretario designe para dirigirlas, le rendirá un informe sobre lo expresado en las mismas, con sus recomendaciones. El Secretario

dará su visto bueno a la redacción final del Reglamento y lo remitirá al Gobernador para su aprobación. Una vez firmado por éste se seguirán las normas aplicables para la vigencia de reglamentos administrativos.

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

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

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

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

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

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

TITULO II - El Registro de la Propiedad y los Registradores

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 12.1— Cuando un Registrador tenga motivos fundados para creer que algún empleado o funcionario de su sección ha cometido una infracción a las disposiciones del artículo 15 de la Ley,

lo informará al Director Administrativo para la acción correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 17.1— Celebrada la vista, se elevará el expediente al Secretario con una relación de los hechos que se estimen probados, para su consideración. El Secretario, resolverá lo que estime justo,

imponiendo la medida disciplinaria que corresponda, excepto que, si entendiéndose que la falta amerita suspensión o destitución, pasará el expediente con sus recomendaciones al Gobernador, para que éste tome la decisión final.

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

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

### TITULO III - Publicidad del Registro

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

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

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

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

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

Los Registradores expedirán certificaciones:

1. De los asientos de todas clases que existan en

el Registro.

2. De asientos determinados que los mismos interesados designen.
3. Negativas, de no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada, o a nombre de ciertas personas.

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

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

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

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

Las certificaciones en relación contendrán la descripción de la finca según aparezca del Registro y todo lo relativo al título, derechos y cargas que a la sazón pesen sobre el inmueble o derecho inscrito, la existencia de cualquier documento presentado y pendiente de calificación, y cualquier otro aspecto que el interesado señale o juzgue importante el Registrador.

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

1. La especie de certificación que con arreglo al artículo 24 de la Ley se exija, y si ha de ser literal o en relación. Si no se expresare la clase de certificación, se entenderá que ha de expedirse en relación al dominio, derechos y cargas que pesen sobre la finca, incluyendo la existencia de documentos presentados y pendientes de calificación.
2. Los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al Registrador los bienes o personas de

que se trate.

3. El período de tiempo a que la certificación deba contraerse. Cuando no se indicare el tiempo a que haya de referirse, se hará la correspondiente busca desde la fecha de expedición de la certificación hasta la del asiento que deba certificarse y, en su defecto, hasta la del establecimiento del Registro.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 21.8— El Registrador devolverá las solicitudes de los interesados o los mandamientos de los Tribunales, cuando no expresaren con bastante claridad y precisión la especie de la certifica-

ción que se reclame, o los bienes, personas o período a que éstas han de referirse, indicando el motivo por el cual deniega la certificación.

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

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

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

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

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

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

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

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



certificación.

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

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

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

Artículo 21.17— Las menciones, derechos personales, y los asientos que hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley, no se incluirán en la certificación. Los asientos que deban cancelarse de oficio, serán cancelados por el Registrador antes de certificar.

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

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

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

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

Artículo 26.1— Cuando un interesado recurra al Director Administrativo bajo las disposiciones del artículo 29 de la Ley, éste prac-

ticará la correspondiente investigación para determinar si existe justa causa para la negativa a manifestar el contenido del Registro, o a expedir una certificación, o expedirla dentro del término requerido. Si resultare por falta incurrida por el Registrador, hará que la omisión se subsane prontamente, y de estimarlo procedente, podrá llevar el asunto a conocimiento del Secretario, para la acción correspondiente.

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

#### TITULO IV - Modo de Llevar el Registro

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

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

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

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

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

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

Artículo 30.2— Cada libro tendrá una página extra sin numerar colocada antes del folio lro., en la cual, aparecerá información relativa a la Sección, Municipio a que pertenezca y el número que se

le asigne al Tomo. En el caso de los libros encuadernados, el Director Administrativo expresará el número de folios que contenga el mismo, las circunstancias de no hallarse ninguno manchado, escrito ni inutilizado. Esta certificación será fechada y firmada por el Director. El Director pondrá, además, sus iniciales en la primera y última página de cada libro.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 30.5— Los libros de inscripción encuadernados se identificarán como Tomos y se les asignará un número correlativo. En caso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 31.3— Dicha nota expresará la acción tomada y la cita registral respectiva. Esta nota será fechada y firmada por el Registrador o por el oficial en quien éste delegue, expresándose en todo

caso el nombre del Registrador que debió firmar el asiento. Si el espacio destinado no fuera suficiente se continuará al dorso del asiento.

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

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

Artículo 31.5— El Secretario de Justicia podrá modificar el sistema de presentación vigente incluyendo la utilización de las minutas a que se hace referencia en el artículo 36 de la Ley y de un reloj fechador para fijar la hora y fecha de presentación en el documento que se presenta y en dicha minuta. Si se justificare al Registrador la imposibilidad de producir la minuta, la misma se hará de oficio por un funcionario asignado para esos efectos.

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

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

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

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

Artículo 31.9— El asiento de presentación contendrá los siguientes datos: número de asiento y diario, nombre del presentante, dirección postal y teléfono a quien se ha de notificar, fecha, hora,

identificación del documento, derecho que se solicita se inscriba, anote o cancele, comprobante y sellos presentados para cubrir el derecho de inscripción, relación de documentos complementarios que se acompañan, fecha y firma de la persona designada por el Registrador. Además contendrá, cuando proceda, la petición del notario para que se le envíe cualquier notificación de defecto, en adición a la que se envíe al presentante, conforme al artículo 69 de la Ley.

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

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

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

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

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

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

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

A. Nombre del presentante y su firma cuando proceda.

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

C. Identificación del documento.

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

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

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

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

Los índices de fincas se llevarán por demarcaciones territoriales y se dividirán en dos partes, una de fincas rústicas y otra de fincas urbanas; los de personas se llevarán por demarcaciones. El procedimiento de indización se ajustará al medio que se utilice, y mientras se mantenga el que actualmente existe, serán foliadas y selladas, las

hojas de los libros o cuadernos con el sello de la oficina del Registro. Se destinarán a cada letra el número de folios que se considere oportuno. No será necesario que, dentro de cada letra, se observe un riguroso orden alfabético.

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

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

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

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

Cuarto : Los linderos por los cuatro puntos cardinales.

Quinto : La medida superficial, si constare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



figure en el libro de "Incapacitados".

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

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

Cuarto : Cualquiera otra indicación que fuese aconsejable para la efectiva indicación de los titulares de fincas y derechos, así como de las operaciones verificadas a favor de los mismos.

Artículo 34.5— Los Registradores deberán hacer constar en los índices cuantas alteraciones afecten sustancialmente a los datos contenidos en los mismos, bien procedan de los títulos que inscriban, de los asientos del Registro o de otros datos fehacientes. A este efecto les está permitido hacer los interlineados y anotaciones que fuesen necesarios.

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

Artículo 35.1— En el libro de Incapacitados se extenderán los asientos relativos a las resoluciones judiciales a que se refiere el número séptima del artículo 38 de la Ley. Dicho libro se llevará con las formalidades establecidas en el artículo 30.2 de este Reglamento y contendrá el encasillado siguiente: "Notas Marginales; Número de la Inscripción; Inscripciones". Se rayará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 30.8 de este Reglamento, y las inscripciones se practicarán en el mismo por riguroso orden cronológico. Al final tendrá el correspondiente índice alfabético.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Administrativo.

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

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

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

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

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

#### TITULO V - Títulos Sujetos a Inscripción

Artículo 37.1— Serán inscribibles los títulos sobre los inmuebles inmatriculados o derechos publicados sobre los mismos, sin distinción de persona individual o colectiva a que pertenezcan y,

por tanto, los del Estado, Municipios o entidades públicas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

de obra nueva.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ni el propietario del suelo o edificación, ni el superficiario podrán actuar de manera tal que pongan en peligro la edificación ajena o el buen uso y disfrute de la misma.

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

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

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

Artículo 42.1— Las concesiones administrativas en cuanto se refieran a bienes inmuebles o derechos reales, se inscribirán mediante la escritura pública correspondiente, acompañando los demás documentos que determinan o modifiquen los derechos otorgados al concesionario, y en los casos en que no se requiera el otorgamiento de aquella, mediante el título mismo de concesión, sin perjuicio de practicar después la inscripción de las escrituras en que consten las obras ejecutadas para el aprovechamiento de las mismas, sean principales o accesorias, según la índole de cada concesión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 50.2— Será necesario para la inscripción del derecho hereditario la presentación de ejecutoria donde se declare la existencia de los herederos y las circunstancias personales de éstos que



la Ley y este Reglamento exigen se hagan constar en las inscripciones, o el testamento debidamente certificado por el Registro de Poderes y Testamentos acompañado del certificado de defunción del testador.

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

Artículo 51.1— Las resoluciones judiciales que son inscribibles conforme a lo dispuesto en el número 6 del artículo 38 de la Ley, no son sólo las que expresamente declaren la incapacidad de alguna persona para administrar sus bienes o modifiquen con igual expresión su capacidad civil en cuanto a la libre disposición de su caudal, sino también todas aquellas que produzcan legalmente una u otra incapacidad, aunque no la declaren de un modo terminante, como en los casos de prodigalidad y embriaguez habitual.

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

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

Primera: Nombre y vecindad del incapacitado.

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

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

Artículo 52.1— Los derechos reales y los bienes inmuebles pertenecientes al Estado que no se hallen afectos al uso general se inscribirán o inmatricularán en las secciones del Registro correspon-

dientes a las demarcaciones donde radiquen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TITULO VI - Forma y Efectos de la Inscripción Procedimiento Registral

Artículo 63.1— Los Registradores velarán por el cumplimiento estricto con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley. Los asientos de presentación practicados en violación a dichas disposiciones no son nulos, pero los Registradores, oficiales y demás empleados del

Registro que presenten algún documento para su registración en cualquier sección, sin estar comprendidos en los tres primeros apartados del artículo 48 de la Ley, quedarán sujetos a la acción disciplinaria que disponga el Secretario de Justicia.

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

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

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

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

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

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

(a) Escasez de personal.

(b) Escasez de libros u otros materiales necesarios

para la registraci3n.

- (c) Ausencia prolongada del Registrador, debidamente autorizada.
- (d) Reorganizaci3n de la secci3n.
- (e) Aumento inusitado de la presentaci3n.
- (f) Complejidad o volumen extremo del documento concernido.
- (g) Actos de la naturaleza.
- (h) Cualquiera otra causa extrema que fuere debidamente justificada ante el Director Administrativo.

El Registrador a cargo de la secci3n ser3 responsable de informar inmediatamente y por escrito al Director de la existencia de una de las causas antes enumeradas en cuanto las advierta.

Artículo 66.3— Si transcurrieren los plazos fijados en el artículo 52 de la Ley sin verificarse la notificaci3n o registraci3n de los documentos presentados, sin que mediare justa causa, podr3 el interesado acudir en queja ante el Registrador concernido, y en caso necesario, ante el Director Administrativo. El Director Administrativo har3 una investigaci3n de la situaci3n planteada por el querellante, y de no existir causa justificada para la demora, ordenar3 al Registrador que tome la acci3n que corresponda. De no justificar el Registrador la raz3n para no tomar tal acci3n, proceder3 el Director Administrativo a informar de ello al Secretario para que imponga las medidas correctivas que correspondan, mediante el procedimiento de jurisdicci3n disciplinaria establecido en la Ley.

Artículo 66.4— La nota de interrupci3n del t3rmino de caducidad del asiento de presentaci3n se har3 constar al margen del asiento de presentaci3n y al pie del documento, expresando el hecho de la interrupci3n, raz3n para ello, fecha y firma del Registrador.

Artículo 66.5— La nota de caducidad del asiento de presentaci3n se extender3 al margen de dicho asiento y al pie del documento, expresando el hecho de la caducidad, raz3n para ello, fecha y firma del Registrador, y se cobrar3n los derechos como si el documento hubiese sido formalmente denegado.

Si el Registrador antes de caducar el asiento de presentaci3n se convenciere de que es equivocada su calificaci3n, h3yase o no solicitado la recalificaci3n, dejar3 sin efecto la notificaci3n mediante

nota al Diario y procederá a la registración del documento.

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

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

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

Artículo 67.4— Una vez presentada la solicitud de reserva, no podrá ser objeto de variación alguna, ni en el mismo documento, ni por ningún otro que se acompañe. Será siempre necesario presentar una nueva solicitud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 67.16— En caso de radicación de un recurso gubernativo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, seguirán vigentes los términos fijados en el artículo 55 de la Ley para el otorgamiento y presentación del documento cuya reserva se solicita. En caso de ser

revocada la nota denegatoria prevalecerá la prioridad lograda desde la presentación de la solicitud de reserva. La resolución confirmatoria de la denegatoria del Registrador, producirá de inmediato la caducidad del asiento de presentación de la solicitud.

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

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

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

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

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

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

Artículo 70.1— En caso de que el derecho no conste publicado a favor del otorgante como lo dispone el artículo 57 de la Ley, por



estar inscrito a favor de persona distinta a no estar la finca inmatriculada, el Registrador denegará el asiento solicitado.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se acompañará una certificación del Registro de Testamentos acreditativa de que el testamento presentado no ha sido revocado ni modifi-

cado y un certificado de defunción del causante.

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

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

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

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

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

Artículo 72.2— La escritura en que los herederos ratifiquen contratos efectuados por su causante deberá contener protocolizado el documento privado otorgado y firmado por el causante ante notario y deberán acompañarse a la misma los documentos acreditativos del carácter de herederos de los comparecientes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 78.1— El Registrador que estuviere impedido de calificar un documento por cualquiera de las razones dispuestas en el artículo 66 de la Ley, solicitará por escrito al Director Administrativo

la designación de otro Registrador para la calificación del citado documento, exponiendo las razones de su impedimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 81.5— La notificación por correo se hará por correo ordinario a la dirección del presentante y del notario en su caso,

que aparezca en el documento o en el asiento de presentación.

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

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

Artículo 81.8— La notificación se hará constar en el asiento de presentación y en el documento, mediante nota fechada y firmada por el Registrador, en la cual se expresará el hecho de la notificación, persona notificada, si la notificación fue hecha personalmente o por correo, y el número que le corresponde en el legajo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 84.3— Cuando el Registrador convierta una anotación preventiva de denegatoria en inscripción definitiva, deberá cancelar de oficio todos los asientos contradictorios a dicha inscripción que se hubieren practicado con posterioridad a la anotación, o hará constar el rango inferior de estos si fuesen de título compatibles.

Artículo 84.4— La cancelación de los asientos contradictorios se hará mediante nota marginal extendida por el Registrador en que se

hará constar el hecho de la cancelación, la circunstancia de haberse practicado de oficio, razón legal para la misma, fecha y firma del Registrador.

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

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

Artículo 86.1— El documento que se presente al Registro deberá estar acompañado de la totalidad de los derechos de inscripción.

No será aceptado para su presentación ningún documento que no cumpla el requisito dispuesto en el artículo anterior.

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

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

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

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

Artículo 88.3— En caso de que el documento presentado haya sido registrado, pero el interesado considere que en el asiento practicado no se le ha reconocido todo el efecto y valor legal que comprende el



documento, podrá solicitar del Registrador que rectifique el asiento practicado y reconozca todo el valor y efecto legal comprendido en el documento dentro del mismo término que el escrito de recalificación.

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

Artículo 88.4— La solicitud al Registrador que contempla el artículo anterior se hará mediante instancia suscrita ante notario por el interesado o por el presentante acompañando el documento concernido, en cuya instancia se expresará en qué consiste la deficiencia en el asiento practicado y la actuación que interesa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Esperar a que transcurran 10 días desde la notificación de la denegatoria, sin que el documento haya sido recogido y sin que el interesado haya interpuesto el recurso.
- b) Someter al Tribunal Supremo, conjuntamente,
  1. el documento rechazado,
  2. escrito de recalificación que le fuera presentado por el interesado,
  3. alegato en apoyo de su decisión.
- c) Notificar sobre la acción tomada simultáneamente con la radicación del recurso, al presentante y a quien haya radicado el escrito de recalificación. Esta notificación se hará de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 69 de la Ley.
- d) Poner nota sobre la radicación del recurso al margen de la anotación preventiva de denegatoria. Esta nota deberá contener los mismos datos requeridos en el artículo 89.6 de este Reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

Forma de la Inscripción

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

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

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

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

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

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

1. Todo trozo de terreno, edificado o no, con límites determinados y pertenecientes a un propietario o varios en común proindiviso. No podrá hacerse constar la existencia de una edificación sin que aparezca ya inmatriculado el terreno donde radica, sin perjui-

cio de lo dispuesto en el número primero, apartado segundo del artículo 82 de la Ley.

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

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

2. También podrán inmatricularse bajo un mismo número y como una sola finca, en adición a los casos enumerados en el artículo 82 de la Ley, aquellos bienes que según lo dispuesto en el artículo 86 de la misma y el artículo 98.1 de este Reglamento, puedan agruparse una vez inmatriculados.
3. En el supuesto del número 3 del artículo 86 de la Ley, la inmatriculación de las referidas fincas urbanas se llevará a efecto en la finca matriz donde aparezca o corresponda el edificio de propiedad horizontal, en todo caso describiéndolas según la Ley y este Reglamento disponen.

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

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

El Registrador hará constar mediante nota marginal en el folio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1ra. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, o la característica que la ley fije para determinadas fincas, y el nombre con que las de su clase sean conocidas en el lugar. También se hará constar el número catastral si lo tuviese.

2da. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal o demarcación en que se hallaren, sus linderos por los cuatro puntos cardinales, la naturaleza de los predios colin-

dantes, la medida superficial y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio, si lo tuviere.

- 3ra. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallen; el nombre de la calle o sitio; el número, si lo tuviere, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio, si fuere conocido por alguno propio; los linderos, por los cuatro puntos cardinales o por las referencias de izquierda, derecha y fondo, respecto a la entrada principal del edificio, la medida superficial y cualquiera otra circunstancia que sirva para identificarlas.
- 4ta. La medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal.
- 5ta. Si hubiese disconformidad entre los datos descriptivos de la finca según el título presentado y los que aparezcan del Registro, se expresará las diferencias resultantes salvo que la diferencia constituya una falta, en cuyo caso se procederá con arreglo al artículo 69 de la Ley.
- 6ta. En ningún caso se indicarán los derechos personales ni las menciones a que se refiere el artículo 101 de la Ley. Las cargas relacionadas en el título no se harán constar en la inscripción.
- 7ma. Las personas naturales de quienes procedan inmediatamente los bienes o derechos que se inscriban se determinarán expresando su nombre y demás circunstancias personales, con especificación cuando se trate de personas casadas, de los nombres y apellidos de ambos cónyuges. Cuando se trate de menores se expresarán la edad, la profesión y el domicilio. Y en todo caso cuando las personas antes mencionadas obren mediante mandatario o representante legal, se hará constar el nombre del



mismo y sus circunstancias.

Las personas jurídicas se designarán por el nombre con que fueren conocidas, expresándose también su domicilio y el nombre y demás circunstancias de la persona que en su representación otorgue el auto o contrato.

8va. Del mismo modo se harán constar el nombre y circunstancias de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.

9na. La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que conste del título.

Se hará constar en casos de adquisición de derecho por más de una persona la cuota específica que corresponda a cada uno de ellos. Los títulos indicarán con precisión los derechos que se creen, transmiten, modifiquen o se extingan, sin que sea suficiente una expresión general al efecto. Será considerada como falta la omisión de este requisito.

10ma. El valor de la finca o derecho inscrito se designará en la misma forma que apareciese de los documentos presentados, bien en dinero, bien en especie de cualquier clase que sea.

11ma. Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba, se hará expresión circunstanciada de todo lo que, conforme al título, determine dicho derecho o limite las facultades del adquirente, pero sin expresar, en caso alguno, las cláusulas, estipulaciones y pactos que carezcan de trascendencia real. Las condiciones suspensivas, resolutorias, rescisorias y revocatorias que del título aparezcan se copiarán literalmente.

12ma. Se hará constar la clase de título que se inscriba, el nombre y residencia del funcionario que lo autorice y la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición. Cuando se trate de documentos complementarios no notariales, bastará consignar el

funcionario que lo autorizó, y su residencia. Y cuando proceda, se indicará que el documento se archiva. En el caso de documentos judiciales se expresará su clase, el funcionario que lo expida, la Sala del Tribunal de donde provenga y su jerarquía, así como el número del caso según conste del título.

13ra. Al día y la hora de presentación del título en Registro, se añadirán el número del asiento y el tomo del Diario correspondiente.

14ra. Al final de todo asiento se hará el cierre con la fecha y firma del Registrador.

15ta. Junto al asiento practicado se pondrá constancia del importe que en derechos haya devengado éste y del correspondiente número del arancel. En caso de que el asiento no devengue derechos arancelarios se hará constar la exención y la ley que la autorice.

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

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

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

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

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

como tal.

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

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

Artículo 99.5— Los derechos publicados por el Registro aparecerán en los títulos designados de igual manera y con especificación. No serán inscribibles los títulos donde se transmitan o graven en alguna forma, acciones, derechos o títulos en una finca o derecho inscrito, sin que se indique su naturaleza según los casos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 104.3— Cuando las fincas, terrenos, parcelas o edificios que estuvieren inscritos a favor del concesionario e incorporados a la obra pública para su servicio o explotación fueren declarados

sobrantes, por ser innecesarios para estos fines, podrá consignarse esta circunstancia en el Registro y se describan aquellos con arreglo al artículo 87 y concordantes de la Ley y se autorice la libre disposición de los mismos. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de las respectivas inscripciones.

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

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

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

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

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

Para hacer constar las modificaciones objetivas de las minas se aplicarán las reglas referentes a las fincas normales, en cuanto sean

pertinentes en relación con la legislación minera, y en especial se observarán las que a continuación se expresan.

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

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

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

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

Los terrenos y construcciones adscritos a la explotación de las minas deberán inscribirse en el folio abierto a éstas, siempre que la afección resulte expresamente del título inscribible. Podrán inscribirse también en el mismo folio los pozos, galerías de explotación e instalaciones fijas.

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

a la finca o fincas que la rodeen o al terreno en que nazcan, y cuantas circunstancias contribuyan a individualizar las aguas, en cada caso.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

#### Efectos de la Inscripción

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

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

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

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

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

Artículo 113.1— Los que adquieran de herederos voluntarios o de legatarios que no sean a su vez herederos forzosos, en las condiciones fijadas por el artículo 105 de la Ley, no tendrán la protección

que dicha disposición provee frente a un heredero real o de mejor derecho, dentro del plazo establecido en el artículo 111 de la Ley.

#### TITULO VII - Anotaciones Preventivas

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 116.1— Si los bienes inmuebles o derechos reales han sido anotados en virtud del número uno del artículo 112 de la Ley, la enajenación o gravamen inscritos con posterioridad a la anotación que sean contradictorios o perjudiciales al derecho del anotante, serán cancelados mediante la presentación de la sentencia firme favo-

rable al reclamante, extendiéndose además, en virtud de dicha sentencia firme, la correspondiente inscripción de conversión de la anotación preventiva.

El mandamiento específicamente señalará los asientos a ser cancelados.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 118.1— La certificación de embargo que dispone el artículo 118 de la Ley deberá ser presentada en el Diario para que se practique la correspondiente anotación en la finca afectada, en adición

a lo dispuesto en la Ley sobre Registros de Embargos de Bienes Inmuebles a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Artículo 119.1— El documento mediante el cual se solicite la anotación del crédito refaccionario deberá contener todos los datos necesarios para que pueda verificarse la anotación, incluyendo los nombres y circunstancias personales del deudor y acreedor refaccionario, identificación adecuada de la finca o fincas objeto de la refacción, valor que se le da a la finca refaccionada antes de comenzar las obras, obra o proyecto a realizarse, o los materiales a suplirse, o las cantidades adelantadas, y el precio convenido o forma de computarlo.

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

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

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

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

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

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

anotación correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

debiendo el Registrador practicar la anotación de todos ellos.

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

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

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

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

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

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

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

- a) La letra y folio correspondiente a la anotación;
- b) La manifestación de que la anotación se convierte



- en inscripción;
- c) La causa de la conversión;
  - d) El documento en virtud del cual se verifique la conversión;
  - e) Referencia al asiento de presentación del documento que motiva la conversión;
  - f) Fecha y firma del Registrador.

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

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

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

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

#### TITULO VIII - Extinción de los Asientos

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

Artículo 125.2— Se considerará extinguido el derecho real inscrito:

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

- (b) por mutuo convenio entre los interesados,
- (c) por disposición de la ley,
- (d) por efecto natural del contrato que diere causa a la inscripción.

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

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

Artículo 125.3— Para practicar la cancelación total de los asientos, en los casos a que se refiere el artículo 130 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de los asientos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las inscripciones, anotaciones preventivas y notas marginales hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiese en ella aquel a quien ésta perjudique, únicamente se cancelarán en virtud de resolución judicial firme. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la ley.

Artículo 127.3— Aún cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario y salvo el caso dispuesto en el artículo 145 de la Ley, los Registradores no cancelarán la inscripción de la hipoteca

sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor, o en su defecto, en virtud de sentencia firme.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 128.2— Cuando el usufructo y la nuda propiedad consten inscritos a favor de distintas personas en un solo asiento o en varios, llegado el caso de extinción del usufructo, si no hubiese algún obstáculo legal, se extenderá una inscripción de cancelación de este

derecho y de consolidación del usufructo con la nuda propiedad. Al margen de la inscripción de nuda propiedad se pondrá la oportuna nota de referencia.

Artículo 128.3— Cuando se consolide el dominio directo con el útil por haber caído en comiso un predio dado en enfiteusis, se cancelarán las cargas y gravámenes impuestos, sin consentimiento del censalista, por el censatario sobre el dominio útil; pero en el caso de la enfiteusis, el enfiteuta y sus acreedores podrán ejercitar contra el dueño del pleno dominio las acciones que establecen los artículos 1542 y 1544 y demás concordantes, del Código Civil.

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

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

- (1) Que del Registro no conste la interposición de demanda o procedimiento alguno en cobro o ejecución del gravamen hipotecario.
- (2) Que del Registro tampoco conste que, a pesar del tiempo transcurrido, dicho gravamen se mantiene subsistente en virtud de cualquier reclamación, acto o reconocimiento que signifique la subsistencia de la hipoteca, por suspensión o interrupción de la prescripción liberatoria, u otra causa cualquiera.

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

Artículo 128.7— Cuando la cancelación de una inscripción deba hacerse en virtud de consignación será preciso el mandamiento judicial

a que se refiere el artículo 1134 del Código Civil, en el cual conste que se ha declarado bien hecha la consignación y se ordene la cancelación referida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (A) Cualesquiera menciones de derechos u obligaciones que aún consten en los libros a su cargo, conforme a lo establecido en el artículo 101 de la Ley. Esta disposición comprende las menciones para el pago de cualquier cantidad de dinero y los casos de compraventa



con precio aplazado, háyase o no fijado algún plazo, salvo los casos exceptuados en el artículo 88 de la Ley.

- (B) Las inscripciones de fianzas hipotecarias para garantizar el ejercicio de cargos públicos, hechas a favor del Estado, municipio, instituciones o funcionarios del gobierno, que tuvieren más de veinte años de constituidas, a no ser que, por autoridad competente, se comunicare al Registrador, antes de vencer el plazo antedicho, que la persona afianzada está en el ejercicio de su cargo, o que existen reclamaciones pendientes por razón de dicho ejercicio. En tales casos el plazo de veinte años empezará a contarse de nuevo a partir de la fecha en que el Registrador haga constar por nota marginal la comunicación recibida. No obstante, si las reclamaciones pendientes fueran declaradas sin lugar, procederá la cancelación de la hipoteca mediante el oportuno testimonio o mandamiento del tribunal.
- (C) Los gravámenes por razón de sentencias que tengan más de cinco años de registrados.
- (D) Las anotaciones de embargo por razón de contribuciones al transcurrir seis años desde la fecha del asiento respectivo.

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

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

En las otras fincas se hará un breve asiento expresando las

circunstancias primera, segunda y quinta de dicho artículo, nombre de la persona que consienta la cancelación o, en su caso, tribunal o funcionario que la ordene, referencia a la cancelación extensa con citación del libro y folio, fecha y firma.

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

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

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

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

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

Artículo 140.1— Serán cancelados los asientos posteriores al de la hipoteca o embargo que se ejecuta siempre que se cumpla con lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley y el Juez señale, mediante orden, los asientos a cancelarse. De igual forma se actuará en los casos de asientos contradictorios posteriores a la anotación de una demanda de propiedad si recae sentencia a favor del demandante.

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

Los asientos practicados con posterioridad a la anotación motivados por títulos de fecha anterior a ésta serán cancelados por orden

judicial siempre que se acredite que el titular ha sido citado con oportunidad de ser oído.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tercero: La causa de la conversión.

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

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

Sexto : Fecha y firma del Registrador.

#### TITULO IX - Rectificación de los Errores en los Asientos

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

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

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

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

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

y sea posible rectificarlo por ella.

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

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

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

Si el interesado no compareciere a la invitación, o compareciendo se opusiere a la rectificación, acudirá el Registrador por medio de comunicación escrita al Tribunal Superior del lugar, para que mande verificarla; y éste, oyendo al interesado o declarándolo en rebeldía, si no compareciere, dictará resolución mandando hacer o denegando la rectificación en virtud del título que el interesado poseyere y haya presentado, o disponiendo que de oficio se saque testimonio de la parte del título necesaria para fallar sobre la rectificación, si éste no fuese exhibido.

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

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

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

Artículo 142.1— Si se hubieren practicado asientos con posterioridad a aquél cuya rectificación se pretende, será requisito indispen-

sable que presten su consentimiento los títulos posteriores compareciendo en instancia firmada y autenticada ante notario, o ser incluidos como partes en el procedimiento ordinario que se inste con arreglo a lo dispuesto en este Título.

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

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

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

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

Si el Registrador no quisiere, por razón legal, firmar el asiento, podrá él mismo o el interesado en la corrección acudir en juicio ordinario ante el Tribunal Superior para que éste decida sobre la procedencia del asiento redactado y no firmado, en vista de los títulos y pruebas que se aporten. Si el tribunal ordenare la firma, lo hará así el Registrador, y pondrá nota marginal expresiva del hecho y refiriendo el caso, por su nombre, número, sala y fecha, en que

recayó la orden judicial.

## TITULO X — HIPOTECAS

### Hipotecas en General

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

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

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

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

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

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

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

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

La subrogación se hará constar en el Registro por nota al margen de la inscripción de la carga o gravamen mediante la escritura o acta notarial acreditativa del pago, de las que aparezca claramente que éste se hizo por el deudor o tercer poseedor, y si en estos documentos no se expresare que se hace uso de la subrogación, se acompañará instancia al efecto del deudor o tercer poseedor.

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

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

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

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

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

Artículo 157.1— No se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas, derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes, o por mandato judicial, en su caso, se determine previamente la cantidad de



que cada finca, porción o derecho deba responder. Los interesados podrán acordar la distribución en el mismo título inscribible o en otro documento público. La misma norma se aplicará a las inscripciones de censos y anticresis.

Lo dispuesto anteriormente no será aplicable a las anotaciones preventivas.

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

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

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

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

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

#### Hipoteca Voluntaria

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

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

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

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

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

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

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

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

que a ello obste que la misma haya sido cancelada, extremo que se hará constar, ajustándose el asiento en todo lo demás a lo establecido en la Ley y en este Reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 167.1— Cuando por mandato judicial recaído en un juicio se ordenare la sustitución de un pagaré perdido o destruido se hará constar por nota marginal identificando el procedimiento judicial y

consignando el número de declaración notarial de autenticidad de haberlo.

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

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

#### Hipotecas Legales

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

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

Artículo 171.1— Tendrán derecho a exigir hipoteca legal:

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

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

obligado a prestarla.

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

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

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

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

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

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

Segunda: A dicho escrito acompañará precisamente el título o documento que produzca el derecho de hipoteca legal y, si fuere posible, una certificación del Registro en que consten todos los bienes hipotecables que posea el demandado.

Tercera: El Tribunal señalará fecha para una vista sobre el asunto y citará para concurrir a la misma a todos los interesados, quienes deberán llevar

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

La resolución dictada será revisable en la forma ordinaria.

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

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

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

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

#### TITULO XI - Procedimiento para Ejecución de Hipoteca por la Vía Sumaria

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

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

Artículo 182.1— El notario al hacer el requerimiento levantará un acta notarial la cual hará formar parte de su protocolo de instrumentos públicos, cumpliendo con los requisitos de la Ley Notarial, en donde hace constar la fecha, hora y lugar en que hizo el requerimiento al titular registral, al dueño original y al tercer poseedor, si alguno. Expresará además, en el acta las manifestaciones que le hizo a cada uno de ellos, incluyendo, pero sin implicar limitación,

la cantidad exacta adeudada, el término que se le concedió para pagar, el cual no podrá ser menos de 20 días, y el apercibimiento que de no pagar dentro del plazo concedido se iniciará el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía sumaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

artículo 211 de la Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

TITULO XII - Concordancia entre el Registro y la  
Realidad Jurídica

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

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

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

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

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

Artículo 194.1— En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir del que lo promueva que presente el título de adquisición de la finca o derecho cuando hubiera alegado que carece

del mismo, ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trata de obtener.

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

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

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

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

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

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

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

instrumento notarial contentivo de cualquier contrato celebrado por el titular de la finca.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

la isla.

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

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

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

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

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

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

Artículo 203.8— Cuando se presenten varios títulos ya inscritos, justificativos de las sucesivas transmisiones de la propiedad de la finca o de alguno de los derechos reales impuestos sobre la misma,

se comprenderán todos ellos en un solo asiento.

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

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

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

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

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

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

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

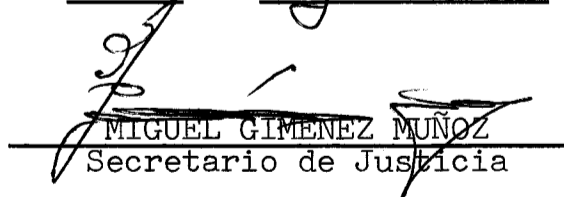
Artículo 208.1— Cuando en los trabajos de reencuadernación y reparo de los libros a que se refiere el artículo 30.3 de este Reglamento, existan dificultades que afecten al estado de los asientos, se apreciará el contenido de éstos hasta donde su redacción sea legible e intelegible, y se autoriza al Registrador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

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

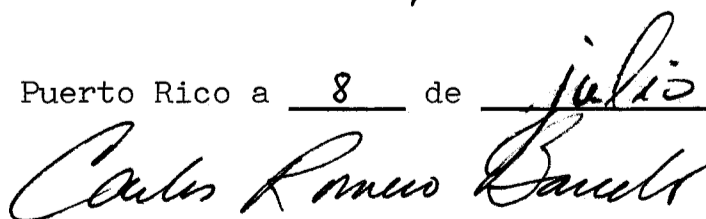
Artículo 210.1— El Secretario de Justicia podrá dictar las instrucciones que considere oportunas al objeto de facilitar la más rápida y eficaz reconstrucción de los libros destruidos, así como para el mejor cumplimiento de las disposiciones contenidas al respecto, en este Título.

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

San Juan, Puerto Rico, a 30 de Junio de 1980.

  
MIGUEL GIMENEZ MUÑOZ  
Secretario de Justicia

Aprobado en San Juan, Puerto Rico a 8 de Julio de 1980.

  
CARLOS ROMERO BARCELO  
Gobernador