ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

Número: **8714**
Fecha: 8 de marzo de 2016
***Aprobado*:** Hon. Víctor A. Suárez Meléndez
Secretario de Estado

Por: Francisco J. Rodríguez Bernier
Secretario Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO GENERAL PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY NÚM. 209-2015

2016

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

REGLAMENTO GENERAL PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY NÚM. 209-2015

TÍTULO I – TÍTULO Y ALCANCE

ARTÍCULO 1.1 1

ARTÍCULO 1.2 1

TÍTULO II – BASE LEGAL

ARTÍCULO 2.1 1

TITULO III – PROPÓSITO

ARTÍCULO 3.1 2

TITULO IV – EXENCIÓN PARA ENTIDADES GUBERNAMENTALES

ARTÍCULO 4.1 2

TITULO V – ARANCEL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ARTÍCULO 5.1 2

ARTÍCULO 5.2 2

ARTÍCULO 5.3 3

ARTÍCULO 5.4 3

ARTÍCULO 5.5 3

ARTÍCULO 5.6 3

ARTÍCULO 5.7 3

ARTÍCULO 5.8 **3**

TITULO VI – DERECHOS DE ACCESO Y CONSULTA POR MEDIOS ELECTRÓNICOS

ARTÍCULO 6.1 **3**

TITULO VII – PAGO Y DEVOLUCIÓN DE ARANCELES

ARTÍCULO 7.1 **4**

ARTÍCULO 7.2 **4**

TITULO VIII – SEPARABILIDAD, DEROGACIÓN Y VIGENCIA

ARTÍCULO 8.1 **7**

ARTÍCULO 8.2 **7**

ARTÍCULO 8.3 **7**

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

REGLAMENTO GENERAL PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY NÚM. 209-2015

TÍTULO I – TÍTULO Y ALCANCE

Artículo 1.1 – Este Reglamento se denominará "Reglamento General para la Aplicación de la Ley Núm. 209-2015" y regirá todo lo relacionado a las disposiciones contenidas en dicha Ley.

Artículo 1.2 – El alcance de este Reglamento excluye los documentos otorgados o presentados con anterioridad al 7 de enero de 2016, fecha de efectividad de la Ley Núm. 209-2015.

TÍTULO II – BASE LEGAL

Artículo 2.1 – El presente Reglamento se promulga conforme a la Ley Núm. 205-2004, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Justicia" ("Ley Núm. 205"), según enmendada por el Plan de Reorganización Núm. 5-2011, conocido como "Plan de Reorganización del Departamento de Justicia de 2011" ("Plan de Reorganización Núm. 5"). Particularmente, este Reglamento se adopta en virtud del Artículo 34, inciso (e) de la Ley Núm. 205, el cual incorpora y hace formar parte funcional de la estructura administrativa del Departamento de Justicia al Registro de la Propiedad y del Artículo 3 de la Ley Núm. 205, el cual dispone que el Secretario de Justicia es el Jefe del Departamento de Justicia ("Departamento") y como tal, el principal funcionario de ley y orden del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, encargado de promover el cumplimiento y ejecución de la ley, conforme disponen las Secciones 5 y 6 del Artículo IV de nuestra Constitución. Asimismo, este Reglamento se aprueba a tenor del Artículo 18(b) de la Ley Núm. 205, el cual faculta al Secretario de Justicia a adoptar las reglas y reglamentos que estime necesarios para realizar los actos convenientes y necesarios para implantar los propósitos de la ley y las demás responsabilidades que le impone la misma.

De igual forma, este Reglamento se promulga en virtud de la Ley Núm. 209-2015, la cual actualiza, aclara y concreta las disposiciones de la Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, *según enmendada*, conocida como "Ley de Aranceles" y de su jurisprudencia interpretativa, así como de otras leyes y estatutos que también regulan cuestiones relacionadas con los aranceles, a fin de lograr uniformidad en el cobro de aranceles en todas las secciones del Registro de la Propiedad y adelantar la meta de lograr su independencia del Fondo General. Así también, este Reglamento se adopta conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 210-2015, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" ("Ley Núm. 210-2015"), la cual creó el Registro Inmobiliario Digital del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Igualmente, el mismo se aprueba en virtud de las normas sobre las

hipotecas revertidas establecidas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos de América ("HUD", por sus siglas en inglés).

Por otro lado, este Reglamento se adopta conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, *según enmendada*, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme" ("LPAU").

TÍTULO III – PROPÓSITO

Artículo 3.1 Este Reglamento tiene el propósito de establecer los mecanismos para la implantación de la Ley Núm. 209-2015.

TÍTULO IV – EXENCIÓN PARA ENTIDADES GUBERNAMENTALES

Artículo 4.1 Se exime del pago de derechos de presentación y derechos de inscripción de documentos al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias, instrumentalidades, organismos, dependencias, subdivisiones políticas, y autoridades y corporaciones públicas, y al Gobierno de los Estados Unidos de América y sus agencias e instrumentalidades. Por excepción, y conforme dispone la Sección 14.005 del "Uniform Federal Liens Registration Act", por las anotaciones de embargo se cobrará diez dólares ($10.00) por anotación en el Libro Auxiliar de Embargos Federales y diez dólares ($10.00) por anotación en el Libro de Inscripciones de la Propiedad. También se pagarán diez dólares ($10.00) por la cancelación de las anotaciones en los libros mencionados. Independientemente del nombre de la transacción solicitada o título del documento, la operación conlleva un pago de diez dólares ($10.00).

Debe aclararse en el documento que se presente en el Registro de la Propiedad, la parte que asumirá los gastos de presentación e inscripción para poder eximirle del pago de los aranceles, según establecido en los Artículos 1 y 3 de la Ley Núm. 209-2015.

TÍTULO V – ARANCEL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Artículo 5.1 – Conforme se indica el inciso Número Uno del Artículo 4 de la Ley Núm. 209-2015, se dispone un arancel de $15.00 por el asiento de presentación, el cual quedará distribuido de la siguiente manera: doce dólares ($12.00) para el Fondo de Modernización y Mecanización del Registro de la Propiedad y tres dólares ($3.00) para el Fondo General, para los gastos de administración del mismo.

Artículo 5.2 - Como regla general, el arancel por la inscripción, anotación o cancelación de un derecho, se computa a base del valor de la finca o del derecho, excepto que en la Ley Núm. 209-2015, se disponga específicamente de otra forma. En ningún caso se pagará por la suma

de derechos cuando se trata de transacciones o derechos sobre varias fincas. La base del arancel es el valor de la finca o del derecho de cada finca.

Artículo 5.3 – Cuando se disponga en la Ley Núm. 209-2015 un arancel fijo para una operación registral, éste se pagará por cada finca en la que se lleve a cabo la operación registral.

Artículo 5.4 – La anotación o cancelación de una sentencia en el Libro Auxiliar de Sentencias creado por la Ley Núm. 8 de marzo de 1906 conocida como "Ley de Inscripción de Sentencias que crean Gravámenes sobre Bienes Inmuebles" o en el Libro Electrónico de Inscripciones pagará cuatro dólares ($4.00).

Artículo 5.5 – En la inscripción de un derecho de hipoteca, sólo se tomará en consideración el principal garantizado por la hipoteca, sin considerar los créditos adicionales, si alguno.

Artículo 5.6 – La cancelación de una hipoteca no vigente, conlleva derechos por cuatro dólares ($4.00), siempre y cuando el interesado en la cancelación acredite que se ha cumplido con lo requerido en el Artículo 145 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, o su sucesor, el Artículo 120 de la Ley Núm. 210-2015, para acreditar la prescripción de la acción hipotecaria.

Artículo 5.7 – Cuando se solicita la inscripción de una dación en pago y conlleva la cancelación de una hipoteca sobre la finca, se pagarán aranceles por el valor de la dación o la hipoteca, lo que sea mayor, conforme al Artículo 125 de la Ley Núm. 210-2015.

Artículo 5.8 – Se exime del pago de aranceles las hipotecas revertidas ("Reverse Mortgage") a favor del Gobierno Federal conforme al *Mortgagee Letter* 93-22 (HUD, 19 de junio de 1993).

TÍTULO VI – DERECHOS DE ACCESO Y CONSULTA POR MEDIOS ELECTRÓNICOS

Artículo 6.1 - En virtud de este Reglamento, se establecen los derechos a ser cobrados por los servicios de acceso y consulta por medios electrónicos de las constancias del Registro de la Propiedad. Los servicios y los derechos a ser cobrados son los siguientes:

Presentación Telemática	Diez dólares ($10.00) por cada documento presentado
Acceso a ver folios de inscripción de fincas	Diez dólares ($10.00) por cada finca
Acceso a ver hoja simple de fincas	Cinco dólares ($5.00) por cada finca
Acceso a ver los libros auxiliares digitalizados	Diez dólares ($10.00) por dos horas de acceso ilimitado a todos los libros
Acceso a ver el libro de embargos de Karibe	Diez dólares ($10.00) por dos horas de acceso ilimitado

Las cantidades recaudadas por estos conceptos ingresarán al Fondo Especial de Modernización y Mecanización del Registro de la Propiedad creado para esos fines en el Departamento de Hacienda.

Los ingresos por estos conceptos serán contabilizados por el Departamento de Hacienda separadamente y de forma tal que se garantice que ingresan íntegramente al Fondo Especial.

TÍTULO VII – PAGO Y DEVOLUCIÓN DE ARANCELES

Artículo 7.1 – El Artículo 4 de la Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, renumerado como Artículo 5 por la Ley Núm. 209-2015 dispone que no se aceptará para presentación en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado ningún documento al cual no se acompañen los correspondientes comprobantes de pago del total de derechos devengados, salvo que se disponga por ley lo contrario. Los derechos deben ser consignados conforme se dispone en la Ley Núm. 209-2015, con excepción de que, por otra ley, se disponga de forma diferente.

Artículo 7.2 – Una vez presentado un documento, los derechos por el asiento de presentación quedan cancelados. La devolución de otros derechos consignados ocurrirá en los siguientes casos:

1. El retiro de un documento previo a que se haya efectuado su inscripción o la operación registral solicitada, en cuyo caso se acreditará la totalidad de los derechos de inscripción pagados;

2. El retiro de una solicitud de certificación previo a su expedición; en cuyo caso se acreditará la totalidad de los derechos pagados;

3. El retiro de un documento de embargo o sentencia previo a que se haya efectuado su anotación en los libros auxiliares; en cuyo caso se acreditará la totalidad de los derechos pagados;

4. Cuando los derechos de inscripción consignados con el documento excedan los derechos de inscripción determinados por el Registrador al momento de inscribirlo, en cuyo caso se acreditará la cantidad pagada en exceso;

5. De igual forma, cuando los derechos consignados con la solicitud de certificación, o un documento de embargo o sentencia para la anotación en los libros auxiliares, excedan los derechos determinados por el Registrador, se acreditará la cantidad pagada en exceso;

6. Cuando se haya caducado un documento por no haberse corregido la falta notificada, se cancelará la totalidad de los derechos. Excepto si el interesado presenta evidencia fehaciente de que la persona que fue notificada no pudo actuar para corregir la falta, debido a causas de fuerza mayor, enfermedad, incapacidad o muerte del notificado, en estos casos se acreditará la totalidad de los derechos de inscripción pagados.

   El notario o el afectado deberán solicitar el crédito al Registrador de la Propiedad correspondiente, por escrito y con evidencia de alguna de las causas admitidas en Ley. El crédito no aplicará a los documentos posteriores notificados y caducados. Los documentos posteriores deberán ser retirados para evitar que se caduquen. El Registrador no tendrá discreción para rechazar la evidencia presentada por el Notario afectado por la caducidad, si ésta ha sido acreditada conforme a lo dispuesto.

7. Cuando haya caducado un documento presentado antes del 7 de marzo de 2016, fecha de efectividad de la Ley Núm. 210-2015, se acreditarán los derechos de inscripción conforme dispone el último párrafo del Artículo 69 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979.

8. En los casos de permuta entre bienes inmuebles se pagaran los derechos por la suma de los valores de las propiedades inmuebles permutadas. Si el asiento de presentación se limita a ciertas propiedades inmuebles y no a la totalidad de las propiedades inmuebles permutadas en el documento, pagará por cada una de las propiedades inmuebles identificadas.

   Si el valor de la propiedad inmueble es menor al valor asignado a los bienes muebles, este último servirá para calcular el valor de la propiedad en los casos de permuta. Los bienes muebles no se inscriben en el Registro de la Propiedad por lo cual no se cobrarán aranceles.

   Si las partes reconocen que hay una diferencia en los valores de las propiedades permutadas, deberá acompañarse la Certificación Negativa de Gravamen por la diferencia en valores que puedan constituir o considerarse una donación.

9. El único valor aceptado para fines de calcular el arancel en casos de arrendamiento es el que se dispone en la Ley Núm. 209-2015.

10. En los casos de herencia, donación y renuncia de un derecho a favor de persona cierta, el valor del arancel a pagarse será el que surge de la Certificación Negativa de Gravamen expedida por el Departamento de Hacienda. Si existe variación entre el valor que refleja la Certificación y el que se incluye en la escritura, prevalecerá el que aparece en la Certificación, salvo que sea enmendada oportunamente.

11. En los casos de documentos con múltiples transacciones se deberá pagar el arancel por cada transacción. Cuando se segrega o se agrupa una finca y la finca nueva es objeto de compraventa en la misma transacción, la agrupación y/o segregación estará exenta del pago de derechos. Si se adquiere primero y luego se agrupa o agrega, se pagará por ambas transacciones.

12. Por cada Declaración de Financiamiento, al amparo del Artículo 15(B) de la Ley Núm. 210-2015, se pagará para su inscripción, modificación o cancelación $15.00, conforme a Ley Núm. 241-1996, conocida como "Ley de Instrumentos Negociables y Transacciones Bancarias", según enmendada por la Ley 21-1996, en su Capítulo 9, Sección 9-525 (f).

13. Cuando se transmita una propiedad que del Registro surge que tiene hipotecas vigentes, se tomará en consideración la suma de dichas hipotecas o el valor asignado en el documento, lo que sea mayor.

14. En los casos de transmisión de participaciones determinadas e inscritas en una comunidad de bienes, se pagará el arancel conforme al valor de la participación transmitida. Si el valor real, o sea, el valor que las partes acuerdan en el documento de transmisión es menor al último valor en el Registro de la Propiedad, se calcularan los derechos a base del valor mayor, excepto que las partes manifiesten y el Registrador(a) acepte como razonable las circunstancias que provocan la disminución en valor.

15. Cuando un documento contenga más de una propiedad el cálculo de aranceles que provee la ley será calculado por cada propiedad y su transacción individual. No se tomará el valor total o la suma de las transacciones de todas las propiedades.

En los casos anteriores y cuando los sellos y comprobantes que fueron consignados para el pago de derechos no han sido utilizados en el Registro, se podrá solicitar un crédito mediante solicitud por escrito al Secretario de Hacienda. Se deberá acompañar evidencia del comprobante del pago manual o electrónico así como evidencia de que no ha sido utilizado en el Registro.

Cuando el sistema de información KARIBE comience a operar, el crédito por los aranceles de inscripción se hará únicamente mediante la emisión de una carta de crédito, según se dispone en el Artículo 267 de la Ley Núm. 210-2015. Dicha carta de crédito será emitida a través del sistema de información KARIBE del Registro de la Propiedad, el cual proveerá información acerca del documento al que corresponde la devolución y se regirá por lo dispuesto en el Reglamento para la Ejecución de la Ley Núm. 210-2015.

TÍTULO VIII – SEPARABILIDAD, DEROGACIÓN Y VIGENCIA

Artículo 8.1 - Si cualquier cláusula, párrafo o artículo de este Reglamento fuera declarado nulo o inconstitucional por el tribunal competente, la sentencia o resolución a tal efecto dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de este Reglamento. El efecto de dicha sentencia o resolución quedará limitado a la cláusula, párrafo o artículo que así sea declarado.

Artículo 8.2 - Se deroga cualquier reglamento, orden administrativa, carta circular, memorando, comunicación escrita o instrucción anterior que esté en contravención con las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 8.3 - Este Reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su radicación en el Departamento de Estado, conforme a las disposiciones pertinentes de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, *según enmendada*, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".

En San Juan, Puerto Rico, hoy 7 de Marzo de 2016.

César R. Miranda