



Hon. Isabel Llopart Zeno
Directora Administrativa de los Tribunales

18 de marzo de 2016

CIRCULAR NÚM. 29
Año Fiscal 2015-2016

Jueces Administradores y Juezas Administradoras Regionales, Jueces y Juezas del Tribunal de Primera Instancia, Director de la Oficina de Inspección de Notarías, Alguaciles Regionales, Secretarios Regionales y Secretarías Regionales, Director de Operaciones, Director de Informática, Directora Ejecutiva de la Academia Judicial Puertorriqueña, Directora de la Oficina de Auditoría Fiscal y Operacional, Alguacil General de la Rama Judicial, Jefa de la Oficina de las Secretarías y Jefa de la Oficina de Análisis y Desarrollo de Sistemas

Nueva Ley Núm. 210-2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y creación de formularios para la expedición de la Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial

La Ley Núm. 210-2015, *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, fue aprobada el 8 de diciembre de 2015. El referido estatuto derogó expresamente la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad* y su Reglamento. En cuanto a la vigencia de la nueva ley, el Artículo 322 dispone que esta “entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación”, por lo que la vigencia de la Ley Núm. 210-2015 fue efectiva el 7 de marzo de 2016.

Esta ley requiere la aprobación de un nuevo Reglamento y contiene un mandato expreso, dirigido al Secretario de Justicia, para que lleve a cabo dicha encomienda. No obstante, el Artículo 310 dispone que “[a] partir de la vigencia de esta Ley y mientras no se apruebe el Reglamento aquí dispuesto, se estará a lo establecido en la ley y reglamento anterior en todo lo que le sea incompatible”.

Esta nueva ley también establece, en su Artículo 309, que ninguna disposición de la Ley Núm. 210-2015 aplicará, o afectará, en forma alguna a los procedimientos judiciales en cobro y ejecución de créditos hipotecarios iniciados ante el tribunal antes de la fecha de entrar en vigor. Estos procedimientos continuarán tramitándose conforme a la legislación anterior sobre la materia. No obstante, dicho Artículo también

dispone que deberá cumplirse con el requisito de presentación de la Orden de Confirmación de Venta que crea la Ley Núm. 210-2015 para la inscripción de la escritura pública en el Registro, en todo procedimiento que, al momento de la vigencia de la misma, no se haya otorgado la escritura de venta judicial.

Entre los cambios que introduce la Ley Núm. 210-2015, se encuentra la eliminación del procedimiento sumario de ejecución de hipoteca. También, tal y como surge de la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 210-2015, "se simplifica el procedimiento ordinario de ejecución de hipotecas haciendo innecesario para el notario que autoriza la escritura de venta judicial que acompañe como complementarios, los documentos contenidos en el expediente del Tribunal". Específicamente, la nueva ley impone al Juez o a la Jueza, la obligación de examinar el expediente del caso para asegurarse de que todos los trámites del procedimiento cumplieron con los requisitos de ley. Por lo tanto y en adelante, bastará que el Tribunal, a moción de parte, expida una orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados, en la que acredite que se cumplieron los procedimientos requeridos por ley, para que la escritura de venta judicial pueda otorgarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Los Artículos 107 y 112 de la Ley Núm. 210-2015 representan el mayor impacto a la labor del o la Alguacil, en la medida que añade un requisito, previo al otorgamiento de la escritura, que no estaba contemplado en el procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca de la Ley Núm. 198. Si bien el Artículo 225 de la Ley Núm. 198 exigía una orden de confirmación análoga a la dispuesta en la nueva ley, la realidad es que dicho artículo se refería únicamente al procedimiento sumario. De este modo, en los casos presentados de conformidad con el procedimiento ordinario, el o la Alguacil podía otorgar la escritura de venta judicial inmediatamente después de adjudicada la subasta. En cambio, a partir de la fecha de vigencia de la Ley Núm. 210-2015, el o la Alguacil tiene la responsabilidad de remitir a la Secretaría del Tribunal, el Mandamiento y el Acta, así como el edicto y cualquier otro documento u objeción al procedimiento de subasta, para que el Tribunal pueda pasar juicio sobre la corrección del proceso de subasta y emitir la Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial. De este modo, el o la Alguacil estará impedido de otorgar la escritura de venta judicial hasta tanto el Tribunal emita y notifique la referida Orden.

Otro de los cambios importantes que establece la Ley Núm. 210-2015, y que impacta la labor de los y las alguaciles en los procesos de ejecución de hipoteca, es el contenido del Edicto de Subasta, donde el o la Alguacil se asegurará, antes de firmar el Edicto de Subasta, que el mismo cumpla con lo establecido en la Regla 51.7 de Procedimiento Civil y en el Artículo 102 de la Ley Núm. 210-2015. Destacamos la importancia de que el o la Alguacil se asegure que el Edicto de Subasta cumpla con estos requerimientos de ley, pues, la Regla 51.7 (a) de las Reglas de Procedimiento Civil establece que "será nula toda venta judicial que se realice sin dar cumplimiento al aviso de venta en la forma indicada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte que promueve la venta sin cumplir con tal aviso".

Señalamos además que, según lo establecido en el Artículo 112 de la Ley Núm. 210-2015, el o la Alguacil que celebró la subasta procederá a otorgar la correspondiente

escritura pública de traspaso, una vez el Juez o la Jueza confirme, a través de la Orden, la venta o adjudicación. El o la Alguacil pondrá en posesión judicial al nuevo dueño, si así se le solicita, dentro del término de sesenta (60) días a partir de la confirmación de la venta o adjudicación. También es importante destacar que la ley dispone, que el abogado o la abogada que haya comparecido en el proceso legal en representación de la parte demandante, del adjudicatario o adjudicataria, o comprador o compradora, o haya comparecido como oficial autorizado o autorizada de estos últimos en el proceso de pública subasta, estará impedido de autorizar dicho instrumento público en su capacidad de notario o notaria. En consecuencia, es preciso que comparezca otro abogado notario o abogada notaria a autorizar la escritura pública que otorgará el o la Alguacil.

En lo que respecta a la Secretaría del Tribunal, cabe señalar que la Ley Núm. 210-2015, derogó expresamente la Ley de 8 de marzo de 1906, según enmendada, conocida como *Ley de Inscripción de Sentencias que Crean Gravámenes sobre Bienes Inmuebles*. Esta ley les imponía la obligación a los Secretarios y Secretarias del Tribunal de Primera Instancia, de extender y entregar al solicitante, mediante el pago de un derecho arancelario, el extracto de la Sentencia. La nueva Ley 210-2015 no contiene una disposición similar relacionada a los extractos de Sentencia, por lo que elimina la obligación de los Secretarios y Secretarias del Tribunal de la expedición de los mismos. La Ley Núm. 210-2015 dispone en su Artículo 311, al referirse al Registro de la Propiedad, que “los extractos de Sentencias que se encuentren presentados para su inscripción en el Registro de Sentencias al momento de entrar en vigor esta Ley, se inscribirán en dicho Registro de Sentencias y se digitalizarán para cumplir con el requisito de publicidad y tener acceso telemático”.

En armonía con lo dispuesto en la Ley Núm. 210-2015 y con lo que establece nuestro Plan Estratégico para los años 2016 al 2019, *Puntos Cardinales de la Justicia*, en su Meta III.6 “reforzar las herramientas y recursos necesarios para maximizar el desempeño de la Judicatura”, hemos creado el formulario OAT 1805 *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial*. Este formulario será una herramienta para que los jueces y las juezas expidan la orden, a petición de parte, para cumplir con lo establecido en el Artículo 107 de la Ley Núm. 210-2015. Por lo tanto, una vez el o la Alguacil celebre la subasta, devolverá a la Secretaría del Tribunal el Mandamiento y el Acta, junto con el edicto y demás documentos relacionados con la subasta, incluyendo cualquier objeción al procedimiento hecha durante el mismo.

Una vez el o la Alguacil remita los documentos antes mencionados, y de acuerdo con el Artículo 107 de la Ley Núm. 210, “[e]l secretario pasará inmediatamente al tribunal todo el expediente del procedimiento y éste dentro de un término que no excederá de diez (10) días lo examinará cuidadosamente para cerciorarse de que en todos los trámites del procedimiento se cumplieron debidamente los requisitos señalados en este Subtítulo, y así lo determinará”. Para dicha determinación, el Juez o la Jueza utilizarán el formulario OAT 1805. Destacamos que este formulario se utilizará para las acciones de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentadas a partir de la vigencia de la Ley Núm. 210-2015.

Por otro lado, creamos un modelo de *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial (acciones presentadas bajo la Ley Núm. 198, derogada por la Ley Núm. 210-2015)*, para expedir la orden de confirmación de la venta o adjudicación del bien vendido en pública subasta.¹ Este modelo se utilizará para los casos que fueron presentados bajo la derogada Ley Núm. 198, que ya fueron calendarizados por el o la Alguacil para el procedimiento de subasta. Este modelo contiene la confirmación del Juez o la Jueza y hace referencia a la derogada ley en cuanto al cumplimiento con el envío de la copia certificada del aviso de subasta y las formalidades en el contenido del mismo.

Señalamos que nos encontramos en el proceso de revisión del *Manual de Normas y Procedimientos de los (las) Alguaciles del Tribunal General de Justicia*, según enmendado, divulgado mediante la Circular Núm. 21 de 6 de marzo de 2012. También nos encontramos revisando los formularios y modelos relacionados con dicho proceso que llevan a cabo los y las alguaciles del Tribunal. Próximamente estaremos publicando las enmiendas al Manual de Alguaciles y a los formularios y modelos correspondientes al proceso.

Por su parte, la Academia Judicial Puertorriqueña ofrecerá adiestramientos a los jueces y a las juezas, sobre la nueva Ley Núm. 210-2015 y su impacto en la labor judicial.

Acompañamos con esta Circular una copia en imagen del formulario OAT 1805 aprobado, así como del modelo de *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial* que será utilizado en los casos presentados bajo la vigencia de la Ley Núm. 198. La Oficina de Sistemas y Procedimientos distribuirá la plantilla de los mismos a los usuarios y usuarias.



Isabel Llompert Zeno

¹ Destacamos que esta herramienta fue diseñada como un modelo y no como un formulario oficial debido a que su utilidad se circunscribe únicamente para los casos de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentados bajo la derogada Ley Núm. 198, que requieren de la expedición de la Orden de Confirmación de la Venta Judicial, de conformidad con la Ley Núm. 210-2015. Es decir, se trata de un modelo que se mantendrá vigente hasta que se expida la orden de confirmación en la última causa de acción de ejecución de hipoteca presentada bajo la derogada ley que quede pendiente. Debido a que su uso será de carácter transitorio, el modelo de orden se extinguirá en el momento en que se expida la última orden de confirmación en estos casos.

Formulario OAT 1805 Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de _____			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;"> Parte demandante v. Parte demandada </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> CIVIL NÚM. _____ Salón: _____ Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca </td> </tr> </table>	Parte demandante v. Parte demandada	CIVIL NÚM. _____ Salón: _____ Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca	
Parte demandante v. Parte demandada	CIVIL NÚM. _____ Salón: _____ Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca		
ORDEN DE CONFIRMACIÓN DE ADJUDICACIÓN O VENTA JUDICIAL			
<p>El ____ de _____ de _____ se dictó la Sentencia en el caso de epígrafe, la cual fue notificada el ____ de _____ de _____. En la sentencia se ordena a la parte demandada a pagar la suma de \$ _____ y la ejecución de la hipoteca que grava la propiedad objeto de esta acción. Examinado el expediente, surge que la Sentencia fue debidamente notificada por el Tribunal. La Sentencia dictada es final, firme e inapelable, por lo que la parte demandante solicitó la Ejecución de Sentencia.</p>			
<p>El ____ de _____ de _____, se emitió Orden y se expidió por la Secretaría de este Tribunal, el Mandamiento de Ejecución de Sentencia dirigido al (a la) Alguacil para que procediera a la venta en pública subasta de la propiedad objeto de esta acción.</p>			
<p>La subasta se celebró el día ____ de _____ de _____ y se adjudicó la propiedad a _____ por la suma de \$ _____ en pago por el monto adeudado o en abono al mismo. Así surge de un examen del Acta de Subasta preparada por el (la) Alguacil.</p>			
<p>El ____ de _____ de _____, la parte demandante presentó una moción solicitando Orden de Confirmación. A tenor con lo antes expuesto y luego de un examen del expediente y los documentos relacionados al procedimiento de subasta surge que:</p>			
<p><input type="checkbox"/> Se publicó el edicto de Subasta en el periódico _____ dos (2) veces y por espacio de dos (2) semanas consecutivas, con un intervalo de por lo menos siete (7) días entre ambas publicaciones (32 LPRA Ap. V R. 51.7).</p>			
<p><input type="checkbox"/> Se dio publicidad por espacio de dos (2) semanas mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres sitios públicos del municipio de _____ a saber en _____ y _____ (Regla 51.7, <i>supra</i>). Así se acreditó mediante Declaración Jurada, unida a los autos</p>			
<p><input type="checkbox"/> De conformidad con la Regla 51.7, <i>supra</i>, y el Artículo 100 de la Ley Núm. 210-2015, se acreditó el envío de copia del aviso, via correo certificado con acuse de recibo, dentro del término de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto:</p>			
<p><input type="checkbox"/> al (a la) deudor(a) por sentencia</p>			
<p><input type="checkbox"/> al (a la) deudor(a) por sentencia y a su abogado(a)</p>			
<p><input type="checkbox"/> al (a la) deudor(a) por sentencia, a su última dirección conocida, debido a que no compareció al pleito</p>			
<p>OAT 1805 Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial (Marzo 2016) Ley Núm. 210-2015</p>			

Nota Este modelo es un extracto del formulario aprobado el cual incluimos como referencia. No sustituye la versión electrónica que será distribuida en su totalidad por la Oficina de Sistemas y Procedimientos de la Oficina de Administración de los Tribunales

Modelo de Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial (Acciones presentadas bajo la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, derogada por la Ley Núm. 210-2015)

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de _____			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;"> Parte demandante v. Parte demandada </td> <td style="padding: 5px;"> CIVIL NÚM. _____ Salón: _____ Cobro de Dinero y Sobre: Ejecución de Hipoteca </td> </tr> </table>	Parte demandante v. Parte demandada	CIVIL NÚM. _____ Salón: _____ Cobro de Dinero y Sobre: Ejecución de Hipoteca	
Parte demandante v. Parte demandada	CIVIL NÚM. _____ Salón: _____ Cobro de Dinero y Sobre: Ejecución de Hipoteca		
ORDEN DE CONFIRMACIÓN DE ADJUDICACIÓN O VENTA JUDICIAL (Acciones presentadas bajo la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, derogada por la Ley Núm. 210-2015)			
<p>El ____ de ____ de ____ se dictó la Sentencia en el caso de epigrafe, la cual fue notificada el ____ de ____ de ____ . En la sentencia se ordena a la parte demandada a pagar la suma de \$ _____ y la ejecución de la hipoteca que grava la propiedad objeto de esta acción. Examinado el expediente, surge que la Sentencia fue debidamente notificada por el Tribunal. La Sentencia dictada es final, firme e inapelable, por lo que la parte demandante solicitó la Ejecución de Sentencia.</p>			
<p>El ____ de ____ de ____ , se emitió Orden y se expidió por la Secretaría de este Tribunal, el Mandamiento de Ejecución de Sentencia dirigido al (a la) Alguacil para que procediera a la venta en pública subasta de la propiedad objeto de esta acción.</p>			
<p>La subasta se celebró el día ____ de ____ de ____ y se adjudicó la propiedad a _____, por la suma de \$ _____, en pago por el monto adeudado o en abono al mismo. Así surge de un examen del Acta de Subasta preparada por el (la) Alguacil.</p>			
<p>Este caso fue iniciado al amparo de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979 y aún no se ha otorgado la escritura de venta judicial. Sin embargo, el Artículo 309 de la Ley Núm. 210-2015 requiere de la Orden de Confirmación de Venta Judicial para la otorgación de dicha escritura. A estos efectos, el ____ de ____ de ____ la parte demandante presentó una Moción Solicitando Orden de Confirmación.</p>			
<p>A tenor con lo antes expuesto y luego de un examen del expediente y los documentos relacionados al procedimiento de subasta surge que:</p>			
<p><input type="checkbox"/> Se publicó el edicto de Subasta en el periódico _____, dos (2) veces y por espacio de dos (2) semanas consecutivas, con un intervalo de por lo menos siete (7) días entre ambas publicaciones (32 LPRA Ap. V R. 51.7).</p>			
<p><input type="checkbox"/> Se dio publicidad por espacio de dos (2) semanas mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres sitios públicos del municipio de _____, a saber en _____ y _____.</p>			
(Regla 51.7, <i>supra</i>). Así se acreditó mediante Declaración Jurada, unida a los autos			
<small>Modelo de Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial (Marzo 2016) Ley Núm. 210-2015</small>			

Nota: Este modelo es un extracto del formulario aprobado el cual incluimos como referencia. No sustituye la versión electrónica que será distribuida en su totalidad por la Oficina de Sistemas y Procedimientos de la Oficina de Administración de los Tribunales.