





# Estudio de Título

## Lcdo. Ricardo Ortiz Morales Abogado - Notario - Tasador

PO Box 371816  
Cayey, PR 00737-1816

-  787-434-6300
-  facebook.com/ortizmoraleslaw
-  Google Maps: Lcdo. Ricardo Ortiz Morales
-  ricardoortizlaw@gmail.com
-  www.ortizmorales.com

### Conoce más sobre nuestros estudios:

[http://www.ortizmorales.com/estudios\\_de\\_titulo.html](http://www.ortizmorales.com/estudios_de_titulo.html)

### Otros servicios:

Tasaciones residenciales y comerciales

Cancelaciones de Hipotecas

Escrituras: Compraventa, Donación, Segregación

Herencias



Solicitante: **Compañía ABC, Inc.** p/c Juan Luis Otero

Finca Número: 12,345

Folio: 20

Tomo: 477

Demarcación: Cayey

## Estudio de Título de Propiedad

### Descripción:

---

RÚSTICA: Predio de terreno identificado en el Plano de Mensura como Finca #5, localizado en el Barrio Matón Arriba del término municipal de Cayey, Puerto Rico; compuesto de 14.8874 cuerdas, equivalentes a 58,513.74 metros cuadrados. Con lindes por el NORTE, con terrenos de Luis Pérez; al SUR, con una quebrada y camino municipal; por el ESTE, con Aurora Malavé; y al OESTE, con la Finca #6.

### Tracto Registral:

---

Se segrega de la finca #2100 inscrita al folio 81 vuelto del tomo 164 de Cayey.

### Titular Registral:

---

Inscrita a favor de los esposos Mario Fernández Otero y Otilia Sanberlando Ruiz, mayores de edad y vecinos de Cayey.

#### Adquisición:

---

Adquirida en permuta a los esposos Luis Raúl Morales Rodríguez e Iris Delia Vázquez Luna, con un valor de \$585,000.00; a virtud de la Escritura #123, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 1º de septiembre de 2005, ante el Notario Jorge Méndez Surillo. Inscrita al folio 168 del tomo 561 de Cayey, finca #12,345, inscripción 3ª.

**Condiciones Restrictivas:** Entre otras condiciones, la finca no podrá ser objeto de subdivisión en forma alguna. Los adquirentes deberán mantener y/o dedicar la misma para uso agrícola. La Ley Núm. 107 del 3 de julio de 1974 establece que preserva la indivisión y se zonifican como de uso agrícola los terrenos concedidos en venta o en usufructo bajo las disposiciones del Título Sexto, o mejor conocido como el Programa de Fincas Familiares de la Ley de Tierras de Puerto Rico.

### Cargas y Gravámenes:

---

#### Por su procedencia:

---

Se halla afecta a servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico y servidumbre de paso de vía férrea a favor de Central Cayey, Inc.

#### Por sí:

---

**1- Hipoteca:** Escritura #234 otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 1º de septiembre de 2005, ante el Notario Jorge Méndez Surillo. Inscrita al folio 168 del tomo 561 de Cayey, finca #12,345, inscripción 4ª.

Constituida por los esposos Mario Fernández Otero y Otilia Sanberlando Ruiz a favor de El Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, o a su orden. **Principal:** \$485,000.00. **Intereses:** 15% anual. **Vencimiento:** A la presentación. **Tasación:** \$485,000.00. Sujeta a condiciones que aceleran su vencimiento.

**2- Anotación de Embargo por Contribuciones Federales:** Anotado en el libro de Embargos Federales #3 de Caguas, al folio 123, asiento 4, embargo contra Mario Fernández Otero. Tasación: \$4,365.11. Notificación #987654321, s.s. 4321. Fecha de Presentación: 5 de julio de 2006. Fecha de Renovación: 30 de junio de 2009.





**Lcdo. Ricardo Ortiz Morales**  
Abogado - Notario - Tasador

Apartado 1816  
Cayey, PR 00737-1816  
tel. 787-434-6300  
ricardoortizlaw@gmail.com

## **Documentos Presentados y Pendientes de Inscripción:**

---

1. Presentada al asiento 1234 del diario 4321, el día 31 de julio de 2007, la escritura #66, otorgada en Cayey, Puerto Rico, el día 27 de junio de 2007, ante el Notario Juan Zayas Cotto, sobre Cancelación de Hipoteca por la suma de \$485,000.00. Acompaña copia de Pagaré Cancelado.

Inscrita a virtud de la Ley 216 de 27 de diciembre de 2010 conocida como la Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad, sin embargo, se observa que no se ha realizado la entrada de asiento abreviado en el historial de la finca.

El Registro de la Propiedad ha implementado un sistema de digitalización (Sistema Karibe) de tomos históricos, documentos pendientes de inscripción, así como también de los libros oficiales de Embargos por Contribuciones (ELA), Embargos Federales, Sentencias y Ley 12.

No nos hacemos responsables por errores u omisiones que cometan empleados del Registro de la Propiedad en la entrada y búsqueda de datos en el sistema computarizado. Para mayor protección requiera una póliza de Seguro de Título. La responsabilidad de esta Corporación está limitada al solicitante o usuarios previstos por el solicitante y al uso previsto entre las partes.

**Fecha:** 1 de enero de 2017

**Iniciales:** ALAR/ROM

---

**Lcdo. Ricardo Ortiz Morales**  
Abogado - Notario - Tasador





## Clarificación de Términos

---

**Descripción:** responde a la última descripción de la propiedad en inscripciones en el Registro de la Propiedad. Los números aparecerán en guarismos (cifras numéricas) y no en palabras en nuestros reportes de Estudios de Título. En muchas ocasiones la descripción registral puede contener diferencias con la descripción en una escritura.

**Tracto Registral:** detalla la procedencia de la finca. Una finca puede formarse por segregación de otra, agrupación de dos o más fincas, agregación de una finca a otra y por un procedimiento de Expediente de Dominio.

**Expediente de Dominio:** este es un recurso judicial ex parte mediante el cual un dueño que carece de un título inscribible de dominio solicita al tribunal que reconozca su titularidad para poder inscribirse en el Registro de la Propiedad.

**Titular Registral:** el dueño o dueños registrales son aquellos que tienen su título de dominio inscrito en el Registro de la Propiedad. Se diferencian de aquellos dueños que posean un título que no ha sido inscrito. Puede ocurrir que el dueño anterior de la propiedad sea el titular registral y que el dueño actual tenga su título sin presentar en el Registro de la Propiedad o presentado, pero aun sin inscribir.

**Cargas y Gravámenes:** son en la mayoría de los casos uno o más derechos en favor de otro, que cargan la propiedad y limitan su valor, disposición, disfrute o pleno uso. Ejemplos lo son las servidumbres, hipotecas, embargos, controles de acceso y condiciones de uso o construcción.

**Cargas por su Procedencia:** cargas que arrastra la propiedad de la finca o fincas de la cual procede. Por ejemplo, una hipoteca en la finca principal que no ha sido cancelada o de la cual no se ha liberado el solar segregado. Servidumbres como las de vía férrea, acueductos y electricidad pudieran ser cargas por su procedencia que en realidad no pasen por la propiedad que se segregó.

**Cargas por Sí:** estas son cargas y gravámenes constituidos directamente sobre la finca que es objeto del Estudio de Título. Ejemplos lo son las servidumbres, hipotecas, embargos, controles de acceso y condiciones de uso o construcción.

**Documentos Presentados y Pendientes de Inscripción:** Los documentos entran al Registro de la Propiedad mediante su presentación. Desde ese momento hacen un turno para su inscripción. El turno se anota en un Asiento en el Diario de las Operaciones. Puede hacerse una búsqueda de los documentos presentados bajo una finca a través de la bitácora, que en la actualidad es de naturaleza electrónica. La bitácora no es un libro oficial del Registro de la Propiedad.

En su día, los documentos serán analizados (calificados) por el Registrador de la Propiedad. De concluir que los documentos son correctos, se procederá a realizar un asiento de inscripción, que se convertirá en inscripción definitiva cuando medie la firma del Registrador. Si a juicio del Registrador los documentos contienen errores, faltas o deficiencias, se procederá a notificar para que sean subsanadas las faltas detalladas. Si las faltas no son subsanadas dentro del término establecido por ley, los documentos serán caducados y perderán su turno de inscripción.

Por lo general, nuestros reportes de Estudios de Título no contienen los documentos que han sido caducados. Si aparece un documento notificado, se detallará la fecha de notificación, la fecha de caducidad y las razones expuestas por el Registrador de la Propiedad.

**Libros Auxiliares:** se refiere a los libros de Embargos Estatales, Embargos del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, Fondo del Seguro del Estado, Embargos Estatales y Embargos en Virtud de la Ley 12 del 12 de enero de 2010. Nuestra búsqueda en estos libros se limita a los libros que se encuentran vigentes. La búsqueda se realiza utilizando el nombre de los Titulares Registrales y de todos y cada uno de los nombres de personas que posteriormente tienen su dominio pendiente de inscripción.

