

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID
FACULTAD DE DERECHO



TESIS DOCTORAL

La reforma hipotecaria de Puerto Rico de 1979

MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR
PRESENTADA POR

Luis Mojica Sandoz

Madrid, 2015

Rd.189.101



UNIVERSIDAD COMPLUTENSE



5322236184

TE
1711

**UNIVERSIDAD COMPLUTENSE
FACULTAD DE DERECHO
MADRID**

LA REFORMA HIPOTECARIA DE PUERTO RICO DE 1979

TESIS DOCTORAL

LUIS MOJICA SANDOZ
Doctorando

D. MANUEL GITRAMA GONZÁLEZ
Director de Tesis

D. ANGEL SANCHEZ DE LA TORRE
Tutor

2001



b22279313

INDICE

CAPITULO	TITULO	PAGINA
Capítulo I	Prolegómenos	1
Capítulo II	Antecedentes	11
Capítulo III	La Finca como Entidad Hipotecaria	21
Capítulo IV	El Registro de Títulos, Actos y Contratos	48
Capítulo V	Títulos Registrables Mediante Anotación Preventiva	69
Capítulo VI	Principios Hipotecarios	91
Capítulo VII	Principio de Publicidad	100
Capítulo VIII	Principio de Rogación	146
Capítulo IX	Principio de Prioridad	152
Capítulo X	Principio de Legalidad	164
Capítulo XI	Principio de Tracto Sucesivo	185
Capítulo XII	Principio de Especialidad	199
Capítulo XIII	Extinción de los Asientos	205
Capítulo XIV	Rectificación de los Errores en los Asientos	214
Capítulo XV	Procedimiento Registral	222
Capítulo XVI	El Registrador y el Registro de la Propiedad	243
	Bibliografía	260

PALABRAS PRELIMINARES

A partir de la legislación española, ¿cómo se ha desarrollado el Derecho hipotecario en Puerto Rico, inserto en un decurso radicalmente diferente, de frente a la economía más avasallante que haya existido?, o, ¿cuál sería su porvenir en vista del proyecto económico que intenta abarcar todo el planeta?

El trabajo que presentamos intenta ofrecer respuestas a algunas de tales interrogantes. Nos hemos limitado a temas que parecen centrales o que por ser ineludibles en cualquier esbozo hipotecario los hemos tratado con algún detalle.

También hemos querido resaltar los efectos de la carencia de un ambiente hipotecario intenso donde se mantuvieran vivas las cuestiones inmobiliarias, y desde donde juzgar a tiempo las iniciativas que hoy ocurren aisladas y sin fondo, repercutiendo demasiado tarde en la sensibilidad jurídica del país.

Quienes juzguen el esfuerzo señalarán hasta qué punto se han cumplido las metas propuestas.

ABREVIATURAS

Código civil de España; C.c.E.

Código civil de Puerto Rico; C.c.P.R.

Ley Hipotecaria de España; L.H.E.

Reglamento Hipotecario de España; R.H.E.

Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar de 1893; Ley de Ult.

Ley Hipotecaria de Puerto Rico; L.H.P.R.

Reglamento Hipotecario de Puerto Rico; R.H.P.R.

Proyecto de Código Hipotecario, 1967, San Juan; P.C.H.

Leyes de Puerto Rico Anotadas; L.P.R.A.

Tribunal Supremo de España; T.S.E.

Tribunal Supremo de Puerto Rico; T.S.P.R.

Dirección General de los Registros de la Propiedad de España y el Notariado; D.G.R.

Decisiones del Tribunal Supremo de Puerto Rico; D.P.R.

Jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico; J.T.S.

Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid; R.C.D.I.

Revista de Derecho Privado; R.D.P.

Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico; R.J.U.P.R.

Revista Jurídica del Colegio de Abogados de Puerto Rico: R. J. C.A.

Revista de Derecho Registral, Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico;

R.D.R.

Nota: Las obras que aparecen al final en la lista de Obras Citadas se identifican con el número romano correspondiente más el número de la página.

CAPITULO I

PROLEGOMENOS

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL ESPAÑOL Y PUERTORRIQUEÑO

La facultad reconocida al propietario de transmitir su derecho, ha puesto de manifiesto, desde siempre, el imperativo de la publicidad; pero esta necesidad no se hizo sentir, como hubiese sido de esperar, con intensidad paralela al incremento en el tráfico de inmuebles y a la creciente complejidad social.

Siendo antinómica la clandestinidad de los derechos reales subjetivos a un sistema donde éstos pueden hacerse valer *erga omnes*, un régimen de publicidad se impone no importa cuán limitada esté la capacidad transmisiva de los componentes de una sociedad o qué finalidad social se atribuya a la propiedad.

Los pueblos antiguos arbitraron ciertas formalidades con el fin de dar notoriedad al traspaso de derechos patrimoniales reales. En Roma tiempo hubo en que se transmitía la propiedad ante seis testigos, cinco que representaban las cinco tribus fundadoras y uno que sujetaba la balanza, modo que se llamó *mancipatio*; o bien mediante la simulación ante magistrado de un juicio reivindicatorio iniciado por el comprador a cuyo reclamo se allanaba el vendedor, que se conoció como la *In Jure Cessio*. Los derechos adquiridos mediante estas dos formas podían hacerse valer frente a todos, no sólo frente al *tradens*. De no cumplirse con las formalidades fijadas el *accipiens* no se convertía en *dominus*, debía esperar hasta que actuara la usucapión, con todas las consecuencias que esto conllevaba.

Estas formas de extrapublicitar la adquisición de derechos debieron dar paso a otras más efectivas según se ensanchaba el Imperio Romano, pero resultó todo lo contrario. Las



dos aludidas formas de transmitir se fueron esfumando hasta que en el siglo VI fueron prácticamente sepultadas por Justiniano quien proclamó, como bastante para la entera validez de las enajenaciones, otra forma que ya había comenzado a surgir: el mero consentimiento entre el *tradens* y *accipiens*, acompañado de la desposesión material del primero era suficiente para que se operara la transmisión del derecho, la *traditio*.

Esta adquisición consensual y privada, exenta de toda forma de publicidad, es causa de que se considere al Derecho romano como prototipo de los sistemas de clandestinidad (XXXVIII T. 1 P. 33)

La única publicidad que recibían los derechos reales era la posesión de los bienes, siempre que la posesión y el derecho coincidieran en la misma persona, pues no había protección para el *accipiens* frente a vicios en el título del *tradens* o a gravámenes ocultos. (XIX, 64)

Fue más fuerte y duradero en los pueblos germanos antiguos el menester de hacer notoria la transmisión de los derechos sobre inmuebles. De consecuencias parecidas a la *mancipatio* y a la *in jure cessio*, desarrollaron los germanos la *Auflassung*, por medio de la cual, ya ante un magistrado o en presencia de testigos, se entregaba el bien al comprador.

La *Auflassung* investía al adquirente de un señorío de hecho sobre la cosa transmitida conocido como *Gewere*. Distinto a la posesión romana, la *Gewere* legitimaba al adquirente para la transmisión, a salvo, de la propiedad a un tercero. Aquí están en germen los efectos publicitarios a que aspiran los regímenes registrales más adelantados de hoy. El Derecho germano se resistió siempre a proteger lo que no era público, lo clandestino.

Esta propensión de los germanos a forzar la notoriedad de los derechos y a dotarla de efectos respecto a terceros, se hizo latente cuando se operó la recepción del Derecho romano en los siglos XV y XVI, para surgir luego con mayor fuerza y germinar en los modernos registros, proceso que comenzó a fines del siglo XVIII en Prusia, culminando en la aprobación del Código Civil alemán -- B.G.B.-- en 1896.

Los alemanes llegaron al punto de independizar la transmisión de la propiedad del contrato obligacional entre el *tradens* y el *accipiens*. Crearon el acuerdo abstracto de transmisión: no importa por qué razones y causas, 'A' acuerda transmitir la propiedad 'B', y como emancipada de tales causas y razones, la propiedad es transmitida al inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor del adquirente. Es decir, el acuerdo real abstracto llega al registro y opera como una solicitud para que éste, en virtud de la inscripción, vehículo publicitario, decrete la transmisión. La inscripción es constitutiva. Si el derecho real vale *erga omnes*, no puede existir hasta que sea cognoscible también por todo el mundo.

En España también fueron precisos los anuncios y pregones para transferir la propiedad antes de la recepción del Derecho romano (XXXVIII T.1, p.43), incluso hay huellas de la *Gewere* germánica (XIX p. 95), pero todos estos medios de adquirir cedieron ante el empuje del Derecho romano.

Poco a poco, sin embargo, aunque no con fines de legitimación, se fue tomando constancia en registros públicos de ciertos actos jurídicos como las donaciones. En 1539, a petición de las Cortes de Toledo, se promulgó la Pragmática de Don Carlos y Doña Juana,

decretando el registro de censos, tributos e hipotecas, para evitar la venta de propiedades gravadas como si estuviesen libres.

La Real Pragmática de 1768 creó los Oficios de Hipotecas y Contadurías de Hipotecas para toda España menos Navarra. En Puerto Rico comenzó a regir la Real Cédula de 6 de mayo de 1778, confirmada por las de 15 de abril de 1783 y 25 de agosto de 1802, disponiéndolo para la anotación de escrituras de hipotecas en los Oficios de Anotadurías. Los efectos de estas anotaciones eran negativos: no tenían valor en los tribunales las hipotecas que no se habían anotado.

El Real Decreto de 31 de diciembre de 1829 estableció el impuesto sobre las hipotecas y afianzó el interés del Estado en la publicidad de los gravámenes. También se anotaron las ventas de fincas gravadas. Luego de muchas vicisitudes se logró aprobar la Ley Hipotecaria en 1861, la que muchos piensan no tiene precedentes inmediatos en España, sino en las leyes alemanas (XIX, p.127). Hay una ruptura con la tradición, un nuevo enfoque casi revolucionario en favor de la publicidad.

Según la nueva ley fueron registrables todos los derechos sobre fincas; es decir, se eliminó la limitación a la inscripción de hipotecas, gravámenes y ventas de fincas gravadas; se instauró el sistema de folio real, esto es, el registro se llevaría por fincas que se inmatriculan, no mediante la anotación cronológica de los títulos según llegaban, o por personas, como sucede en Francia; y, lo que fue realmente una mutación, se dotó a la registración de consecuencias hasta entonces desconocidas.

No sólo fueron inscribibles los títulos declarativos, traslativos o extintivos del dominio y la de todos los derechos reales nominados o atípicos, sino que también los arrendamientos, con ciertos requisitos, y la sentencias que declaren la incapacidad de titulares registrales.

Distinto a lo que ocurre en el Código Civil alemán, nuestro sistema permite la modulación por los contratantes de los derechos reales. Dice Núñez Lagos que en el B.G.B. Alemán: “La autonomía de la voluntad no puede alterar, sino levemente, su contenido (el de los derechos reales). No cabe usufructo con amplia libertad de pacto en el título de su constitución, ni una propiedad sujeta a condición resolutoria, ni un dominio que altere el contenido de sus facultades legales”... “La diferencia entre el registro Español y el del B.G.B. está en ésto: El registro Español es un registro de lingotes; el alemán un registro de monedas acuñadas por el Estado. Por eso el registro Español no es un registro de derechos, porque los derechos no son sólidos, acuñados sino más bien líquidos, que adoptan la forma del embase o título que los contiene”. (XXV p.146) Se trata de un registro de títulos, no de contratos, como es el protocolo notarial, o de documentos, como el sistema registral de transcripción francés, o el de las antiguas Anotadurías de Hipotecas. El modo de adquirir la propiedad --título más *traditio* (CC Art.549 PR; 609, C. c. E.)-- opera como un buen acueducto cuya virtualidad depende de la existencia del líquido, esto es de contenido: ‘A’ quien no es dueño de una finca, la vende a ‘B’ (título) y otorga escritura (*traditio* instrumental); en este caso ‘B’ nada habría adquirido, no empece la existencia de título y modo, pues no había en el patrimonio de ‘A’ derecho que transmitir, *nemo dat quod non*

habet. Pues bien, es éste acabado del modo de transmitir, contenido en una escritura pública, lo que se inscribe. Dice Cossío:

“El Registro Español, a diferencia del alemán, no se limita a decirnos que tal finca o tal derecho pertenecen a una persona determinada sino que nos informa de que tal titularidad se ha producido en virtud de tal acto o de tal contrato, y es precisamente ese acto o ese contrato lo único que tiene acceso al Registro de la Propiedad” (VII, p.93)

Una cosa es lo que se inscribe y otra distinta lo que se publica, esto es, lo que se garantiza. Se da fe de derechos como veremos. (XXXVIII, T. II, p. 609).

Los alemanes prescindieron del título y modo-- teoría romana y medieval--para transferir la propiedad, y dieron total cabida al elemento de la publicidad en las transacciones inmobiliarias, con la inscripción constitutiva. Resulta pues imposible adquirir de un titular registral que no sea el dueño, es decir *a non domino*.

En España, por otro lado, se conservó la teoría del justo título seguido de la *traditio* para transmitir la propiedad, todo lo cual se efectúa al margen del registro (XII, T. I, p.297): excepto en algunos casos, como el de la hipoteca, la inscripción declara, refleja algo que ha ocurrido fuera del Registro.

Entre el título y el modo, entre el contrato de compraventa, por ejemplo, y la entrega de la cosa, se creó un nexo, un derecho intermedio, que se llamó “*ius ad rem*” (XII, T.I, p.300), es un derecho personal que permite reclamar el traspaso de la propiedad, y que puede dar origen a una acción contra el vendedor, en su caso, pero no a una acción reivindicatoria que sólo podría instar el dueño frente a cualquiera que entorpeciera el ejercicio de su derecho. Esto es así en virtud del art. 1362 C.c. PR (1473 C.C.E.).

La inscripción en nuestro sistema, como hemos visto, no equivale ni a la posesión ni a la *traditio*, no tiene papel alguno que desempeñar en la transmisión de la propiedad: los derechos nacen, se transmiten y extinguen fuera del Registro, como regla general. De manera que es perfectamente posible que sea una persona titular registral y otra distinta el verdadero dueño, y de hecho así ocurre en todos los casos en el lapso que media entre el otorgamiento de la escritura y su presentación al Registro, situación que clama porque se establezcan medios para la reserva del rango o prioridad. Además, la registración¹ no es obligatoria y el Registrador no puede, en principio, actuar de oficio (principio de rogación), ni hay plazos para inscribir. Como sólo se puede adquirir del *vero dominus*, el adquirente de un titular registral que no fuese dueño, no adquiriría ningún derecho; estaríamos entonces a merced de los derechos clandestinos, de no instaurarse el principio de fe pública, según el cual quien adquiera de titular registral, de buena fe, a título oneroso e inscriba su título, será mantenido en su adquisición, no se invalidará su título, es decir, podría adquirir *a non dominus o ex legge*. Estará protegido tanto de títulos no inscritos, como de la nulidad del derecho de su transmitente, por causas que no aparezcan claramente del Registro (Art. 105, LH PR; Art. 32 y 34, LH E.)

El tercer adquirente estará protegido frente a lo oculto, pero no de lo que aparece del propio Registro o de una situación real ostensible, como sería una servidumbre de luces y

¹Hay resistencia de algunos al uso de este término, pero nos parece idóneo como tecnicismo hipotecario, pues la voz *registro* habría que compartirla con una infinidad de disciplinas, desde el procedimiento criminal hasta los sistemas de acueductos.) [Véase Roca Sastre, Ramón M. IX, T. II, p. 325; Chico, XIII, T. I, p. 394]

vistas, aunque no surja del Registro. También está protegido ante lo que, aunque aparezca de documentos contentivos de títulos inscritos, no fue objeto de inscripción; no se trata de un sistema de transcripción o de archivo de documentos: el Registrador hará un extracto del documento presentado y tomará constancia de aquellos datos que configuren el acto trasmisivo.

Al titular registral se le presume poseedor del Derecho, y por lo tanto legitimado y hábil para operar la *traditio* a favor del adquirente, no importa que en la realidad extraregistral la finca esté poseída civilmente por otro. Lo anterior de suyo sugiere como punto de fricción el derecho de quien adquiere por usucapión una finca que está inmatriculada a nombre de otro, así como aquél y el derecho que corresponde al tercer adquirente registral, según los casos. El actual sistema español, y bajo su inspiración el puertorriqueño, han pretendido dar solución respetable a estas dificultades, con sede en la buena fe y diligencia de las partes, y al favor que merece el tráfico jurídico sobre inmuebles.

La protección de la fe pública, unida a la justa causa o título válido, que es, conjuntamente con la *traditio*, elemento esencial en la transmisión de la propiedad, le han asignado tanto al Notario como al Registrador un papel decisivo que desempeñar en nuestro Derecho Inmobiliario Registral. No es suficiente que 'A' desee traspasar su finca a 'B', sino que es preciso que esté legalmente capacitado, que contrate válidamente y que todo el proceso pase por el tamiz de la actuación notarial. Antes de inscribirse el título debe ser éste examinado cuidadosamente para que se determine su validez (principio de legalidad). No pueden ponerse en vigencia los principios de fe pública y legitimación por el nudo

consentimiento del titular registral. Sólo en algunos casos de cancelación basta el mero consentimiento del titular para que proceda el asiento solicitado (principio de consentimiento formal).

El Registrador pasará juicio sobre la legalidad de la forma extrínseca del documento público, la capacidad de los otorgantes, la validez del acto dispositivo, y la situación registral respecto a la existencia de tracto, facultades dispositiva y legitimación del otorgante.

Los efectos de la fe pública obligan también a una gran claridad y especificación en la información registral. Debe saberse con exactitud qué tipo de derecho se publica (dominio, servidumbre, etc...). No basta, por ejemplo, con la presunción que establece el art. 327 del Código Civil (art. 393, Esp.), sino debe hacerse constar la porción exacta del dominio correspondiente a cada comunero; así como, en el caso de garantía hipotecaria, el monto de los créditos garantizados; y, cuando se den en garantía más de una finca, habrá que fijar la responsabilidad de cada una. No se inmatriculan patrimonios, sino fincas descritas por sus cabidas y colindancias (principio de especialidad y determinación). Sólo aquél que tiene inscrito a su nombre un derecho puede traspasarlo en virtud de un título inscribible. Se crea entonces una cadena ininterrumpida de asientos registrales, de manera que el adquirente según un asiento deberá ser forzosamente quien transmita en otro asiento posterior (principio de tracto sucesivo). Núñez Lagos llama a esta propiedad, la genealogía de titulares: inmerso en la sucesión de asientos con números consecutivos (tracto formal) habrá un orden en perfecta sucesión de titulares (tracto material). El sistema, dice, debe exhibir gran pureza étnica. (XXV, p.161).

La inscripción a nombre de un titular tiene efectos preclusivos respecto a títulos incompatibles entre sí otorgados por dicho titular: 'A' vende a 'B' y luego a 'C'; cualquier de ambos títulos que primero se presente al Registro cerrará las puertas del otro. Si fuesen compatibles los títulos otorgados por el mismo titular, dos hipotecas por ejemplo, el primero en llegar tendría rango superior al último, que sería también inscribible (principio de prioridad). En casos de títulos armónicos no rige la prioridad: 'A' vende a 'B' y éste a 'C' quien presenta a su título antes que 'B'; se inscribirá primero la finca a nombre de 'B' y luego de 'C', sin trastorno alguno para el sistema. El rango de un gravamen no queda fijado de una vez y para siempre, sino que al extinguirse un gravamen preferente el posterior sube de grado. En el régimen alemán los gravámenes no adelantan de rango con la extinción de los antepuestos. (B.G.B. art. 88)

Sirva lo anterior como orientaciones programáticas fundamentales sobre los presupuestos del sistema inmobiliario registral, sus metas y medios. Sobre ellas se trasan todas las disposiciones legales con el fin de darle eficaz cumplimiento.

CAPITULO II

ANTECEDENTES

El Derecho no se adelanta, sino que en realidad va a la zaga, de las necesidades del tráfico jurídico, como bien señala el Profesor Pascual Marín Pérez (XIX, p.61). El Derecho Inmobiliario, así como su institución característica, el Registro de la Propiedad, sólo surgen, si es que ello ocurre, no antes de cierto estadio del desarrollo del tráfico jurídico. Dice García García:

“ Se requiere la existencia de propiedad inmobiliariay derechos o situaciones jurídicas relativas a la misma, pues constituyen el objeto directo de la publicidad, y en relación con ésto, parece ser que en los pueblos más primitivos no existíapropiamente la propiedad individual o ésta no era muy importante. En tercer lugar, aún suponiendo que existiera propiedad individual, si ésta no es suceptible de transmisión, tampoco cabe hablar de publicidad propiamente dicha, ...” (XI, T1, p. 139)

Si consideramos que entre las circunstancias que proporcionaron en España la creación del Registro de la Propiedad, según el antes citado autor, aparece el aumento demográfico, la expansión económica y la desamortización de la tierra, (Op Cit, p. 180), una breve consideración del estado de la economía en Puerto Rico para el siglo XVIII, nos revela que la institución del Registro no era necesaria, y no podía surgir ni aun si hubiese tenido la posesión ultramarina autoridad suficiente para el desarrollo de instituciones autónomas.

En Puerto Rico hasta el siglo XIX la economía había sido de mera subsistencia. No fue hasta el 14 de enero de 1778 cuando por Decreto Real se permitió la posesión privada de la tierra; antes de tal fecha toda la tierra pertenecía a la Corona y sólo se permitía el usufructo privado, pero sin título (X, p. 38). Entre las medidas que provocaron el despertar de la

economía con el consiguiente desarrollo del comercio y el tráfico jurídico estuvo la Cédula de Gracia de 1815 por la que le fue permitido a extranjeros radicarse en Puerto Rico y aplicar aquí sus capitales. Así llegaron corsos, franceses, suizos, alemanes, ingleses, a establecer sus industrias agrícolas con mejor o peor suerte (X, p. 39). De tal forma lo apreciaron los que vivieron el momento. El Gobernador Don Miguel de la Torre se expresaba en 1832:

“La Real Cédula de Gracia del 10 de agosto de 1815, ha sido la piedra angular de este lucido edificio. Por ella se dió vigor a la agricultura, al comercio y a la industria: por ella se ha llevado a efecto una colonización escogida y útil: por ella se han fijado capitalistas en la Isla, que han dado mucho impulso a su prosperidad, y ella por último ha sacado al país de la situación estacionaria que llevó por muchos años.” (VI, T 10, p. 346)

Comenzó ya a sentirse necesidad de seguridad y confianza en el tráfico jurídico sobre inmuebles. No que antes privara la virtud, puesto que tan temprano como el 4 de febrero de 1533 el Obispo Alonso Manso expidió una Información contra los usureros, quienes, habiendo sido llamados a confesión ninguno había concurrido. Estos aumentaban los precios según se extendía el pago, “de modo que se vendía el tiempo”, prestaban dinero sobre casas “con cartas de ventas y obligaciones de perderlos no cumpliendo a cierto término, gozando quien presta del servicio y corriendo todo el riesgo por la persona a quien se presta” (VI, T 8, p. 47). Pero se percibía como falta de moral, no como incidentes objetivos que afectaran el estado de la economía.

En 1832 abre sus puertas el Tribunal Superior, conocido como Audiencia Territorial. En ese mismo año se extendió a Puerto Rico la aplicación del Código de Comercio de 1829. En 1840 nace el Colegio de Abogados de Puerto Rico, la institución privada más antigua de

entre las que existen hoy. La población en Puerto Rico ya casi alcanzaba el millón para la época de la reforma hipotecaria (X, p. 33), cuando en 1765 sólo 44,883 almas habitaban la Isla (VI, Título 8, p. 117). En 1870 se estableció la Sociedad Anónima de Crédito Mercantil, el Banco Español en 1888, el Banco Territorial Agrícola en 1894, el Banco Popular en 1894 y el Banco Crédito & Ahorro Ponceño en 1895 (X, p. 47).

Ya de 1820 en adelante las haciendas no necesariamente permanecían en manos de las familias, sino que se transferían a terceros, o se perdían por ejecución (XXXIX, p. 67, 78). La presión que sobre el gobierno central peninsular ejercían las comunidades de intereses de Cadiz y Sevilla había cedido para bien tanto de España como de Puerto Rico. El proceso fue convincentemente destacado por Don José Julián Acosta en su Bosquejo Histórico, publicado en Madrid el 13 de diciembre de 1879. (VI, T. 7, p. 272)

Ahora bien, ¿cuáles eran los cuerpos legales que regían en Puerto Rico antes de la instauración del régimen hipotecario actual? Nada mejor que oír a un protagonista. El Magistrado Don Francisco De Paula Vilches reseñaba el repertorio de normas vigentes para el 1832:

“En el reinado del Sr. Don Carlos IV, se formó la obra completa de la novísima recopilación, publicada en Real Cédula del año 1805, con cuyo Código General se prefijó la uniformidad de las decisiones; y es el que afortunadamente nos rige con el antiguo de las Leyes de Partidas en sus suplementos, y ante todos el de las leyes municipales de estos dominios de Indias, recopiladas en el reinado del Sr. Don Carlos II; obra célebre producida por la sabiduría y experiensia de nuestros mayores y del trato inmediato de los asuntos especiales de estos pueblos. Estas son las leyes que debemos consultar y saber para su aplicación en nuestro ministerio; Reales Cédulas y Resoluciones Novísimas, leyes recopiladas de Indias y de Castilla, y leyes de Las Siete Partidas”. (VI, T 10, p. 353)

En lo que a publicidad respecta, fueron de aplicación, antes del 1880, fecha en que comenzó la vigencia de la Ley Hipotecaria, las siguientes disposiciones legales:

1. La Real Cédula de 6 de mayo de 1778, sobre las anotaciones de hipoteca.
2. Real Cédula de 16 de abril de 1783, que estableció los oficios de hipotecas en todas las cabezas de partido.
3. La Real Cédula de 25 de agosto de 1802 que regula lo concerniente a la venta y renuncia de los oficios, y a la forma de las anotaciones.
4. Decreto del Superior Gobierno de Puerto Rico de 15 de febrero de 1838, que estableció registros de hipotecas en los partidos de Aguada, Arecibo, Caguas, Humacao y Ponce.

No nos detendremos en los detalles del desarrollo de la conciencia jurídica española que remató en la Ley Hipotecaria de 1861. Para nuestro propósito baste señalar que dicha ley fue en algo reformada en 1869, la cual a su vez sufrió modificaciones en 1876 y 1877 y fue ésta última la que rigió en Puerto Rico por Real Decreto de 6 de diciembre de 1878, a partir del 1ro. de mayo de 1880. Por Decreto se suprimieron los oficios de Anotadores de Hipotecas el 28 de febrero de 1879.

El 14 de julio de 1893 se aprobó una Ley Hipotecaria para las provincias de Ultramar que se mantuvo en vigor hasta 1980 con las intervenciones y modificaciones que pasamos a reseñar.

Luego de la invasión de Puerto Rico por las tropas del ejército norteamericano, comenzó una crítica obstusa y demoleadora contra todas las instituciones que tuvieran el sello

de la hispanidad, esto es, de todas ellas, comenzando por la renuncia del Gabinete Automómico recientemente elegido por voto directo y popular, el que fue sustituido por un gobierno militar.

El 8 de abril de 1899 los Magistrados del Tribunal Supremo, incluido su presidente, Don José S. Quiñones, dirigieron una protesta al Mayor General Henry, al mando del país, porque en la prensa que ya se publicaba en lengua inglesa, "The San Juan News" se tildaba a los tribunales del país de *españoles*, y se pedía su abolición, a pesar de ser puertorriqueños todos sus jueces (VI, T 9, p. 355).

El régimen hipotecario también recibió sus embates. Hasta hubo quien pretendió sustituirlo del todo por el sistema Torrens parecido al que se ensayaba en algunos Estados de la unión norteamericana. Quien se desempeñaba como tesorero para 1900, Mister Willoughby, presentó en tal sentido un proyecto para una Ley del Registro de la Propiedad. El proyecto fue dura y adversamente criticado en 1906 por Don José S. Belaval, Registrador de la ciudad de Ponce, y nunca se convirtió en ley.

Pero la Ley Hipotecaria fue intervenida por numerosas leyes y medidas sin plan ni concierto, de tal suerte que para 1945 el eminente profesor Don Luis Muñoz Morales pudo contar 70 leyes que de alguna manera afectaban la Ley Hipotecaria. Decía el citado maestro:

"En este estado no podemos en realidad decir que hoy tenemos un cuerpo de ley propiamente denominado Ley Hipotecaria o Código Hipotecario ya que la original está plagada de enmiendas, correcciones y derogaciones, expresas o tácitas, en tal forma que es un verdadero laberinto, no digamos para el estudiante, sino para el abogado en su práctica profesional. Por eso se hace cada día más imperiosa y urgente una cuidadosa revisión de esa ley, confiada a personas competentes y prácticas en la materia, que nos presente de una vez

el cuerpo de doctrina vigente y ordenado de acuerdo con las enmiendas aprobadas por nuestra Legislatura hasta la fecha.”

En 1927 la Comisión Codificadora redactó lo que llamó Código Hipotecario, plan que incluía dentro de un solo cuerpo las disposiciones vigentes de la Ley y el Reglamento. Tal esfuerzo no recibió la más mínima atención legislativa.

El Colegio de Abogados produjo en 1935 un informe donde recomendaba un plan para la reforma de la legislación hipotecaria.

La distribución de la materia era la siguiente:

1. Organización del Registro.
2. Principio sustantivos y efectos generales del Registro.
3. Régimen Hipotecario.
4. Anotaciones preventivas.
5. Extinción de derechos inscritos y cancelación de Asientos.

Dicho informe tampoco mereció atención legislativa. Pero ambos trabajos, el de la Comisión y el del Colegio de Abogados, tuvieron influencia en los anteproyectos de reforma que siguieron.

Destacaremos sólo las intervenciones a la Ley que han tenido graves efectos en el desarrollo y en las propias concepciones de las instituciones hipotecarias en Puerto Rico, sin atención a ellas no podríamos dar con importantes razones tras la reforma de 1980:

1. Orden Militar Número 99, 30 de abril de 1900, que autorizó la inscripción de títulos con defectos subsanables.

2. Ley de 1ro. de marzo de 1902, que dispuso que el Recurso Gubernativo se instara ante el Tribunal Supremo.

3. Ley de 10 de marzo de 1904, que asignó sueldo a los Registradores, es decir, los incorporó a la Administración como funcionarios regulares.

4. Ley Número 62 de 21 de julio de 1923, que permitió que en ciertos contratos de hipotecas sobre varias fincas por agricultores, no se distribuyera la responsabilidad hipotecaria entre las fincas.

5. En particular, a favor de los Estados Unidos de América, la Resolución Conjunta de 24 de abril de 1930, permitió la inscripción de títulos sin determinación de las cantidades de que respondan las fincas; alteraciones de préstamos hipotecarios mediante notas marginales; una especie de reserva de prioridad para las hipotecas a favor de Estados Unidos; extensión del término para las anotaciones preventivas a favor de Estados Unidos; inscripción de títulos a favor de Estados Unidos aunque no constara la cabida de la fincas en sistema métrico decimal.

En el orden propiamente científico el propio Don Luis Muñoz Morales preparó un anteproyecto de Ley Hipotecaria en 1948, que ni siquiera fue publicado. Luego el insigne profesor cubano, Don Agustín Aguirre, quien llegó al país en 1960, muriendo en plena cátedra unos años después, presentó en 1961 al Departamento de Justicia un anteproyecto de Ley Hipotecaria con su Reglamento, acompañados de una ponencia. Fue publicado dicho trabajo internamente por el Departamento de Justicia.

Para 1965 el Secretario de Justicia designó una comisión para que hiciera acopio de todos los esfuerzos hasta entonces realizados y presentara finalmente un anteproyecto de ley que pudiera sustituir la Ley de Ultramar todavía vigente. Dicha comisión siguió la pauta de la Comisión Codificadora de 1927, y fundió en un solo cuerpo las disposiciones de Ley y el Reglamento, llamándole Código Hipotecario. También se alteró la presentación de los temas, de manera parecida a cómo la había formulado ya el Colegio de Abogados en 1935. Sus títulos eran:

- I. El Registro, la Dirección Administrativa y los Registradores.
- II. Responsabilidad de los Registradores.
- III. Publicidad del Registro.
- IV. Modo de llevar el Registro.
- V. Derechos y Títulos sujeto a inscripción.
- VI. Forma y efectos de la inscripción.
- VII. Anotaciones Preventivas.
- VIII. Extinción de los Asientos.
- IX. Rectificación de errores en Asientos.
- X. Hipotecas.
- XI. Procedimientos Sumarios.
- XII. Concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica.
- XIII. Archivo de libros.
- XIV. Arancel Registral.

La comisión, que rindió informe en 1967, nombrada por el Secretario de Justicia estuvo presidida por Don Rafael Hernández Matos, Juez Asociado del Tribunal Supremo de Puerto Rico. Este esfuerzo llegó a proyecto legislativo habiendo sido formalmente presentado como Proyecto Número 782, de la Cámara de Representantes, en 1967. Pero las Cámaras Legislativas no atendieron más dicho proyecto de suerte que nunca fue discutido. Para 1972 el gobierno se empeñó en un plan abarcador para atender todos los reclamos de reformas a las instituciones jurídicas del país, a cargo de un Consejo para la Reforma de la Justicia. Dentro de tal estructura se concibió un comité hipotecario que presentó un memorando de anteproyecto en 1978. Se dijo en aquel memorando:

“Aconsejamos que no cause demasiada preocupación el número de anteproyectos y proyectos presentados para sustituir la presente legislación hipotecaria. Se trata de una materia delicada y compleja, y que, aún durante su examen, recibe constantes intervenciones jurisprudenciales que es preciso recoger y asimilar si queremos conseguir un alto grado de adecuación en la ley que finalmente se apruebe. En países como España y Argentina, las reformas hipotecarias están siempre precedidas de largos años de estudios y debates, lo que demuestra que también en Puerto Rico el derecho hipotecario es una ciencia vigente, objeto de vivas inquietudes.”

Tal versión de reforma hipotecaria se convirtió en el proyecto del Senado Número 792 de 1978. Fue el que sirvió finalmente de base para la vigente Ley Hipotecaria aprobada en 1979, con vigencia desde 1980, esto es, exactamente cien años luego de que por primera vez se extendiera a Puerto Rico la Ley Hipotecaria Española de 1861 como fue luego reformada. La labor que dio paso a la reforma fue particularmente ardua y azarosa, participaron

Registradores de la Propiedad, Notarios y profesores, junto a comprometidos legisladores, movidos todos sólo por el común propósito de dar al país la mejor legislación hipotecaria posible.

CAPITULO III

LA FINCA COMO ENTIDAD HIPOTECARIA

(a) CONCEPTO DE FINCA

La voz parece haber surgido de hincar, según Coromías. Conlleva la noción de permanencia, fijeza, seguridad: "Lo poco e bien dicho finca en el corazón", decía el Arsipreste de Hita.

Su cualidad de relativa permanencia hizo que se tomara la finca como unidad registral en lugar de cualquiera de los otros factores que conforman la relación jurídica sobre bienes registrables, el sujeto y el derecho. En torno a la finca constará la información registral. Es opinión generalizada que ello fue un rotundo acierto, razón por la cual se denominó nuestro sistema como de folio real; no es que sea un registro de fincas, sino que *se lleva por fincas*. (XXI, p. 508).

Ahora bien, no existe un concepto de finca generalmente aceptado que pueda ser aprovechado por la ciencia registral. Bien dice Chico:

"No existe un criterio unitario que nos permita llegar a una definición de lo que debemos entender por finca. Ni el Derecho español, ni la legislación comparada, ofrecen facilidades para ello". (V, T. 1 p. 508)

En Puerto Rico, la Junta de Planificación—organismo gubernamental instituido para, entre otros fines, ordenar el desarrollo urbanístico— promulgó el Reglamento de Zonificación Núm. 4, que incluye en su Sección 2.6 las definiciones de los términos, expresiones y temas principales a ser utilizados en el texto, en el orden alfabético se salta de

“fauna” a “flora” evitando “finca”; pero sí aparecen, solar, terreno, urbanización, zona urbana, zona rural, etc.

El legislador hipotecario inicialmente tuvo en su mente el vulgar concepto de finca al disponer que el registro se llevaría por fincas. Reza el Art. 228 de la L.H. ULT.:

“El registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente, asentando por primera partida de él la primera inscripción que se pide relativa a la misma finca siempre que sea de traslación de propiedad.”

La misma ley, en su Art. 9, al enumerar las circunstancias a expresarse en las inscripciones revela lo que entiende como elementos constitutivos de la finca, al referirse a la situación, linderos y medidas del inmueble, los derechos y sus titulares.

La finca es, pues, algo material, trozo de la superficie terrestre, y como tal, cerrado por una línea poligonal. Para ser considerada como finca, sin embargo, tal superficie debe tener un titular, o varios proindivisos, o en dominio dividido, pero siempre sobre toda la finca considerada ésta como una unidad. Su naturaleza es jurídica, esto es, no de por fuerza coincidirá con signos externos. (Véase Fernando Muñoz Carriñano y José Manuel García García, Identificación de fincas rústicas, R.C. D.I. Año L, nov.- dic., 1979, Núm. 505, p. 1321)

La virtud de la finca es abrir folio registral, y sólo la finca puede hacerlo. (L.H.E. Art. 8; LHPR, Art. 82)

Así se fue perfilando en el Derecho inmobiliario, un preciso concepto de finca, que no existe en otros campos: *Finca es todo aquello que abre folio*. El fuero hipotecario imanoló el

concepto a tal punto, que, aunque se tratase de una corruptela, en Puerto Rico fue interpretada la Regla segunda del Art. 92 del R.H.ULT., como permisiva de la toma de anotación de embargo sobre finca no inmatriculada. (Armstrong v. Registrador, 34 D.P.R. 267; López V. Martínez, 45 D.P.R. 530). Así, formalmente el embargo abría folio bien fuera mediante anotación preventiva; contaba pues como una finca. Tal práctica es hoy improcedente en vista de disposiciones en la vigente ley, claras y a propósito. (Art. 115; RHPR; Art. 117.2 RHPR) Pero sí se abren folio como fincas las concesiones administrativas. {RHPR Art. 104.1; RHE Art. 61}

Es nuestro criterio que el término finca, entendido como unidad registral, y así trabajado por tan largo período, { XXIII, T. 2, p. 48; XII, Vol. 1, p.110}, es útil y debe conservarse, por ser preferible a otros propuestos, como “entidad registral” {XIV, p.364}, que en definitiva podría referirse a cualquier dato que conste en la información registral.

(b) DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.

La legislación hipotecaria más bien dispone las circunstancias que deben aparecer en las inscripciones que permitan distinguir las fincas de otras, tanto en el Registro como en la realidad extraregistral. {RHE Art. 9; RHE Art. 51; LHPR Art. 85; RHPR, Art.99.2} Es decir, la descripción que de la finca acuerden las partes en los títulos presentados debe contener al menos tales circunstancias.

La Instrucción General de 1893, sobre la manera de redactar los documentos sujetos a registro, sí sienta las pautas para la descripción de las fincas:

“Para describir las fincas rústicas se determinará su situación y lindes con la mayor exactitud y prolijidad. Para ello deberá consignarse el nombre con que fuese conocida la finca, y si antes tuvo otro, se hará mención de ambos; se señalará el término municipal o el partido o sitio en que radicase, se expresarán sus linderos por los cuatro puntos cardinales, prefiriendo los que estuviesen señalados con límites naturales o artificiales a la simple designación de los nombres de los dueños de los predios contiguos; se indicarán los caminos que conduzcan a las heredades que se describan, siempre que esta circunstancia pueda contribuir a distinguirlos y se hará mención, en fin de todas las demás señales que impidan confundirlas con otras.”

El fin reconocido de la descripción es la identificación de la finca, objeto que se impone como supuesto forzoso en la actuación de los principios hipotecarios, como resaltan Muñoz y García. {Op Cit, p. 1332} Es preciso facilitar, si no asegurar, la identificación de la finca en el terreno desde la descripción registral; y la finca registral a partir de la descripción de aquélla. Tal es el ideal .

Bien dice el T.S.P.R. en el caso de Alameda v. Muñoz Román, 129 DPR 698:

“Lo que se busca es que no haya un divorcio entre la finca en sentido material y la finca en sentido registral, esto es, que la realidad física de los terrenos corresponda a la jurídica. La ausencia de un Catastro o la falta de coordinación entre el Catastro y el registro requieren de todo Registrador el máximo esfuerzo por cerciorarse de que la conformación y transformación de

la realidad material de una finca se recoja fielmente en el registro. De otra manera se perdería la eficacia práctica del sistema registral.” (p. 706-7)

Sin embargo, no debía ser sólo la identificación el propósito de la descripción, sino que, como lo sugiere la Instrucción General, debería exigirse, entre otros extremos, que constase el acceso de la finca a vías públicas, sea directamente o por servidumbre de paso, o si se tratara de una finca enclavada. Es añeja la política pública de que no deben existir fincas enclavadas. (CCE art. 564; CCPR art. 500) Si a tiempo se forzara a las partes a determinar sobre el particular, se evitarían innumerables litigios. Las fincas deberían dejar de aparecer en el Registro como células independientes, a muchas de las cuales parece que sólo se podría llegar volando, algo totalmente extraño a la realidad.

(c) NATURALEZA DE LAS FINCAS

Fincas urbanas o rústicas.

La legislación manda que la primera circunstancia que conste al inmatricular una finca sea su cualidad de urbana o rústica. {LHE Art. 9, LHPR Art. 87}. Ello sugiere los fáciles opuestos de una época pasada, campo o ciudad, lo cual, al menos en Puerto Rico, es una realidad en franco y acelerado proceso de desaparición.

Sigue la costumbre de que es el propio titular al inmatricular la finca el que indica su naturaleza. Pero quien determina, con fuerza legal, sobre la naturaleza de las fincas y su posible uso es la Junta de Planificación, organismo público a cargo del Poder Ejecutivo. Dicho organismo establece la zonificación en todo el territorio por medio de mapas, estableciendo una muy variada clasificación de usos dentro de amplias categorías, como son

las residenciales, comerciales, industriales o agrícolas. Emite dicho organismo el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, con periódicas revisiones. Todos los desarrollos urbanísticos requieren la previa consulta y aprobación de la Junta, y es ella la que autoriza las segregaciones, sin su aprobación sería el acto radicalmente nulo, e incluso se podría incurrir en delito público (LPRA, T. 23, Sec. 25 y 71 u.), así como severamente castigado el Notario que haya intervenido (In Re: Edgardo Ralla, Res. del 14 de diciembre de 1986).

La cualidad de rústica o urbana ya no tiene gran vigencia en Puerto Rico. Fincas que todavía aparecen como rústicas en el Registro ya han dejado de serlo por mucho tiempo y a nadie preocupa la discordancia.

En España, según explican Muñoz Cariñano y García (Op Cit p. 1339) existe una multiplicidad de criterios originados en la legislación urbanística y fiscal. No existe pues un precepto legal que establezca a efectos hipotecarios la distinción entre fincas urbanas y rústicas, clasificación, que, según citas de dichos autores, el Procurador de Cortes, Sr. Henriquez Hernández, estima ya superada.

(d) FINCAS ESPECIALES

La doctrina ha podido señalar varios tipos de fincas, sólo de algunos pueden encontrarse referencias en la legislación hipotecaria.

1- Finca Funcional.

Según Chico, con este concepto se atiende al destino económico del terreno, de suerte que puede quedar afectado el de la finca normal, ello, porque terrenos no contiguos podrían

constituir una sola finca por razón de tener un mismo fin económico y ser homogénea su titulación. {LHE art. 8, II; LHPR, art. 86 (2)} {V, T. 1 p. 516}

2- Concesiones Administrativas.

Esta figura resulta de una realidad anormal en vista de principios generales de nuestro Derecho inmobiliario. Por un lado, los bienes de dominio público como no son objeto de tráfico, no se inmatriculan en el Registro de la Propiedad, pues no son bienes patrimoniales del Estado; por otro lado, se reconoce la potestad del Estado de otorgar concesiones a particulares para la explotación de recursos en tales bienes, o su utilización para algún fin económico de aprovechamiento privado. Así, el concesionario tiene un interés legítimo en que su derecho goce de los beneficios de la fe pública registral, con la peculiaridad de que los bienes afectados no son inmatriculables de por sí. {RHE Art. 31; RHPR Art. 104.1}

3- Aguas.

Técnicamente, con arreglo al régimen registral, las aguas son inmatriculables pues se consideran bienes inmuebles susceptibles de ser privadamente apropiados {CCE Art. 334 (8); CCPR Art. 263 (8); RHE Art. 64, 65 y 66; RHPR Art. 104.5}, y por tanto podrían alcanzar la consideración de fincas. Los preceptos citados han sido radicalmente mediatizados por leyes especiales tanto en España (Ley de Aguas, 2 de agosto de 1985) como en Puerto Rico (Ley de Aguas, 3 de junio de 1976).

Dice al Art. 2 de la Ley de Agua puertorriqueña:

“Se declaran las aguas y cuerpos de agua de Puerto Rico propiedad y riqueza del pueblo de Puerto Rico. El Gobierno del Estado Libre Asociado

administrará y protegerá ese patrimonio a nombre y en beneficio de la población puertorriqueña”.

Pero, desde el momento en que se autoriza la obtención de franquicias o concesiones por particulares, pudiendo ser éstas transferidas, aunque con una serie de limitaciones, es totalmente posible inscribir tal concesión sobre las aguas en el Registro de la Propiedad. (Ver Ley de Aguas de Puerto Rico, Art. 9) La situación en España es en términos generales parecida. (V, T. 1, p. 520)

4- Edificaciones y Pisos.

Es principio general que lo edificado pertenece al dueño del terreno, (CCE Art. 350; CCPR Art. 284) por lo cual podría considerarse innecesario dar razón registral de la existencia de un edificio en suelo propio. Así se determinó en un comienzo (RDG 21 y 31 de agosto de 1863, 14 de noviembre de 1888). Morell entendió que la edificación, aunque accesoria conllevaba una modificación en el derecho inscrito y que debían considerarse inscribibles los títulos en que constasen. (XV, T. 1, p. 487) En Puerto Rico no hubo dificultad al respecto y los títulos sobre edificaciones siempre tuvieron acceso al Registro (Rodríguez v. Registrador 30 DPR 497; Suárez v. Registrador 36 DPR 195; Oliveras v. Registrador 37 DPR 470) Hoy la práctica aparece sancionada en el RHPR, art. 198.1:

“Si la existencia de una edificación apareciere del documento a inscribirse como dato adicional en la descripción de la finca, podrá hacerse constar como aparezca del documento, sin ningún otro requisito;....”

Ahora bien, ¿puede el edificio constituir de por sí una finca?

En España habría que contestar en la afirmativa en el caso del edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y a los pisos que contengan. (LHE Art. 4º y 5º) También en Puerto Rico en el mismo caso {LHPR art. 82 (2)}, pero habría que añadir en Puerto Rico la propiedad superficiaria: “las edificaciones cuando los predios inscritos donde radiquen pertenezcan a distintos dueños y en el mismo caso las habitaciones o pisos de una edificación”. {LHPR Art. 82 (1)}.

MEDIOS DE INMATRICULACION Y DE MODIFICACIONES DE ENTIDADES HIPOTECARIAS

Desde nuestra manera de ver —y habría que evocar al maestro Jerónimo González (XII, T. I, P. 168 y sig.)— la inmatriculación de las fincas y su descripción con tal propósito, no debía ser voluntaria, ni estar sujeta a la declaración de quien alega ser su dueño. Debía ser una gestión pública, en principio, desgajada de toda consideración dominical. No debían ser parte de la descripción los nombres de los titulares de predios colindantes, sino los números catastrales de tales predios, el de la finca a inmatricularse y su mensura catastral.

Nada de ello está a la vista en Puerto Rico, aunque se han añadido, a través del tiempo, algunos datos que suponen la intervención del interés público en la constitución de las fincas, como son el número de la finca en el Catastro Fiscal y la intervención de la Junta de Planificación, en caso de la segregación que suponga su autorización. Pero la decisión de inmatricular la finca y describirla queda siempre totalmente en manos de los particularmente interesados, lo cual también califica Roca Sastre de deficiencia. (XXXVIII, T. II, p. 61 (1954))

Como ha sido resaltado, la legislación hipotecaria establece los medios inmatriculadores en función de la deseabilidad de la inscripción y la suerte que haya tenido la política pública en tal sentido: a mayor cantidad de fincas inscritas, menos serían los medios inmatriculadores permitidos. (XL, T. XXIII p. 528). En Puerto Rico casi todas las fincas están inmatriculadas, y posiblemente la doble inmatriculación sea más frecuente de lo deseado.

En España la reforma de 1944 redujo a tres los medios inmatriculadores: expediente de dominio; título público de dominio y la certificación en casos de bienes del Estado. (LHE art. 199), pero luego al desarrollar el artículo 205 LHE, el Reglamento en su art. 298 da paso a una variedad de casos y medios, merecedores de crítica por parte importante de la doctrina. (Roca Sastre, Ramón M. XXXVIII, T. III, p. 315).

En Puerto Rico también la Ley ha optado por ser taxativa en cuando a los medios para la inmatriculación, y distinto a España, el Reglamento retuvo la intención. El único medio a disposición de los particulares es el expediente de dominio, estructurado detalladamente en el art. 237 LHPR, así también el procedimiento ordinario en casos donde el poseedor de derecho real no logra que el dueño del bien proceda a su inmatriculación, esto de acuerdo el art. 248 LHPR. Entendemos que en este último caso, aunque sea ordinario el procedimiento, deberá cumplirse con todos los requisitos enumerados en el art. 237, como son las notificaciones.

Con arreglo al art. 249 LHPR el Estado y otras personalidades públicas, como los municipios, agencias y corporaciones públicas, podrán inmatricular sus bienes por medio de

la usucapión. No se trata de que se inscriba la posesión, como parece entender Vázquez Bote (XL, T. XV, p. 528), sino el dominio, habiéndose tomado la cautela conveniente — puesto que no existe procedimiento que publique fuera del fuero administrativo la pretensión del titular, como ocurre en el expediente de dominio— de que cuando la posesión sea por menos de 30, 20 ó 10 años, la publicidad se suspenderá por 2, 5 ó 10 años respectivamente. “Transcurridos dichos plazos sin interrupción— dice el segundo párrafo del art. 249 LHPR— dichas inscripciones tendrán plena eficacia y gozarán de plena protección registral” . La exclusión del Registro del mero o simple hecho de poseer, dispuesta en el art. 43 LHPR, es rotunda y no tiene excepciones. No existe disposición alguna que regule la conversión de una inscripción de posesión a dominio.

También es medio inmatriculador el procedimiento de expropiación, en caso de que sobre el inmueble inmatriculado no hubiera título inscrito. (Art. 59 LHPR; Regla 58.3, Procedimiento Civil).

Lo que ha podido llamar la doctrina española “el medio inmatriculador más característico” (V, I, p. 801) en virtud de un título público de adquisición, medio regulado en el art. 205 LHE, no ha existido en la historia hipotecaria puertorriqueña, donde para los particulares estuvieron sólo dos, el expediente posesorio y el de dominio (XXIV, T. 1, p. 177 y sigs.), amén de la posibilidad de lograrla a través de títulos antiguos, con arreglo al art. 20 LH.ULT. y 85 RH. ULT., según las confusas modificaciones que recibió en 1939, como explica Muñoz Morales (XXIV, T. r I, p. 205 y sigs.), cuya virtual vigencia se opacaría con el mero transcurso del tiempo, anticipando que permanecerían sólo los dos principales

señalados. Como el mero hecho de poseer fue suprimido por la nueva ley de 1979, el expediente de dominio quedó como el único medio inmatriculador normal a disposición del titular privado.

Vázquez Bote critica los arts. 237 LHPR y 193.1 RHPR, partiendo de que forzosamente la sentencia declarativa del dominio es también medio inmatriculador, encontrando por tanto deficiencia en el artículo del Reglamento citado, el cual tajantemente dispone que el propietario de finca “no inmatriculada tenga o no título escrito” podrá instar el expediente de dominio. ¿Cómo puede ser que el expediente donde únicamente se justifica la inscripción del dominio, pueda tener efecto inmatriculador, y no así la sentencia donde éste se declara? (XL, T. XV, p.529). Nosotros no coincidimos con tal crítica.

Desde temprano, en *Exparte Berlanga*, 18 de marzo de 1904, el TS de P.R. interpretó que la expresión título escrito quería decir título inscribible. Dice dicho tribunal en *Inchausti v. Registrador*, 17 DPR 596 (11 de mayo de 1911):

“Aunque el Art. 395 de la Ley Hipotecaria sólo autoriza el expediente de dominio para los propietarios que carecieran de título escrito de dominio, esto debe entenderse de los que carecen de título inscribible en el Registro de la Propiedad”. (P. 597)

La razón fundamental para no poderse inscribir ningún título sobre finca no inmatriculada, es que no existe el tracto exigido por el sistema (art. 20 LHE; art. 57 LHPR), el cual comienza con la primera inscripción inmatriculadora que será siempre de dominio. Por tanto la disposición que consagra el tracto sucesivo al disponer que, de no existir tracto, no se inscribirán los títulos en los que se declare el dominio, impidió de esta manera la

inmatriculación por medio de título declarativo. Roca Sastre no lo entiende de esta manera, limitando la interpretación de la disposición aludida al tracto entre el título inscrito y un demandante, establecido a través del emplazamiento del primero como parte demandada, pero no queda nunca esclarecido cabalmente porqué en la reforma de 1944 se dejó de incluir expresamente la sentencia declarativa entre los medios inmatriculadores (XXXVIII, T. II p. 317).

En Puerto Rico la reforma de 1979 atendió este último aspecto expresamente en el art. 246 LHPR:

“Cuando el dueño de una finca inscrita o de un derecho real sobre ésta no aparezca como titular registral, deberá instar acción ordinaria contra los que aparecen del Registro como titulares, y de vencer en juicio, se ordenará por el Tribunal la inscripción a nombre del demandante y las cancelaciones que procedan.”

Luego, al nunca haberse admitido la mera sentencia declaratoria como medio inmatriculador, a nuestro juicio sabiamente, es preciso concluir que tal posibilidad ha quedado excluida de manera formal.

Entre las resoluciones de la Dirección General citadas frecuentemente como que autorizan la inmatriculación a través de un título declarativo, la que más claramente determina sobre el particular es la del 19 de marzo de 1879, es el caso de poblados que litigan contra el Estado sobre el dominio de unos terrenos. La sentencia sirvió para inmatricular las fincas e inscribir los títulos de acuerdo a su resultado. Tratábase de entidades públicas, las que

siempre han recibido atención especial en materia de inmatriculación. En otras resoluciones el punto es confuso, pues en la del 15 de julio de 1891 existía ya la posesión inscrita, y en la del 31 de octubre de 1896 la finca ya aparecía inmatriculada, se debatió sobre si era inscribible una sentencia que reconocía el derecho a una pensión sensual sobre la finca.

Por intenso que sea el efecto de la sentencia su eficacia quedará siempre entre las partes en el litigio (CCE art. 1251; CCPR art. 1204), pero una vez ésta se inscribe y surgen los terceros adquirentes, el efecto de la publicidad registral enerva el resultado del ataque que cualquier tercero pudiera dirigir contra la sentencia. De ahí que no debe permitirse la inmatriculación si no se toman las previsiones dispuestas en la ley para el expediente de dominio, como son la petición jurada, el número catastral de la finca, las notificaciones a colindantes, Secretario de Obras Públicas, anterior dueño, Fiscal, la publicación de edictos, etc.

Ninguno de tales requisitos se cumplen en el procedimiento contencioso ordinario y, como es relativamente fácil en el procedimiento civil puertorriqueño parodiar un juicio y obtener una sentencia en rebeldía contra un demandado simulado, puede verse el riesgo que habría en permitir la inmatriculación por este medio.

Ahora bien, en el caso de Puerto Rico donde la Constitución sigue el patrón de la de los Estados Unidos de América, con todas sus doctrinas, existe un principio plasmado en el Art. II, Sec. 7, eco de las llamadas enmiendas V y XIV de la Constitución Norteamericana, recogido en el concepto “debido proceso de ley”.

“Ninguna persona será privada de su libertad o propiedad sin debido proceso de ley.”

El principio nace en la Carta Magna inglesa y aparece ya formalmente expresado en una ley de 1354 de aquel país. Pertenece a la herencia jurídica norteamericana y ha contagiado todo el derecho público puertorriqueño. Tal debido proceso no es cualquiera que pueda idearse una legislatura, sino que obedece a postulados de derecho natural (Murray v. Hoboken Land, 59 US 272 (1856); Raúl Serrano Geys, Derecho Constitucional de EU y PR, San Juan, 1988, T II, p. 913).

De acuerdo con el principio citado nadie puede ser privado de su propiedad contra su voluntad si no se cumple con el debido proceso de ley, el que incluye, en el caso de procedimientos judiciales, el emplazamiento, esto es, un juicio contencioso. (Ver Chester Antieau, Modern Constitutional Law, San Francisco, 1969, Vol I, p. 541 y sigs.) No vale la mera notificación en un procedimiento exparte. Tal es la razón del Art. 247 LHPR que recoge la doctrina jurisprudencial (Benítez v. Registrador, 71 DPR 563; Bermúdez v. Registrador 74 DPR 151), en el sentido de que no puede afectarse un título inscrito, si no es parte el titular en un juicio contencioso. Lo mismo sucede con cualquier derecho, esté o no inscrito, lo que ocurre es que las normas hipotecarias no extravasan su propia esfera, pero las constitucionales tienen efecto general y aplican siempre, y en principio su sentido no obedece a meras cuestiones internas de tracto, sino de justicia sustancial. Es decir, el dueño que no es titular registral tiene los mismos derechos constitucionales que éste.

Dice Roca Sastre al comentar sobre el Sistema Torrens australiano:

“Si bien puede producirse como resultado técnico del sistema una efectiva expoliación del verdadero propietario, no obstante éste no es un defecto exclusivo del sistema australiano pues todo régimen hipotecario de desenvolvimiento técnico hace posible las adquisiciones a *non domino*”.

¿Qué debido procedimiento legitima el hecho de que el verdadero dueño pierda su propiedad por el efecto de un expediente de dominio de naturaleza exparte, cuando la finca pasa a terceros adquirentes?

En Estados Unidos fue declarado el sistema Torrens inconstitucional en este punto (People v. Chase 46 NE 454 (1896); State v. Guilbert 47 NE 351 (1897)), pero luego, al instituirse un procedimiento contencioso para la inmatriculación contra demandados desconocidos, se sostuvo su legitimidad constitucional. (Tyler v Judger, 55 NE 812 (1900)).

Nos luce que la Constitución española de 1978, no tiene un precepto que fuerce un resultado similar. (Ver Silvio Basile, Los Valores Superiores, Estudio Sistemático de la Constitución Española, Madrid 1984, p. 263 y sigs. Véase Constitución Española, art. 33)

Lo anterior nos lleva a sugerir como el medio más idóneo para la inmatriculación, al menos en Puerto Rico, un procedimiento contencioso especial, el cual se instaría contra demandados desconocidos, aquellos que tuvieran algún derecho sobre la finca, pero con todas las medidas contenidas en el actual expediente de dominio, como manera de fomentar la intervención de las agencias públicas concernidas y de quienes, aunque no pretendan derechos sobre la finca, sí puedan tener objeciones en cuanto a cabida o colindancias, o incluso la propia existencia de la finca. Ello no conllevaría tiempo o costo adicional al interesado en la inscripción respecto del actual procedimiento de dominio, además de que convendría

incluso al inmatriculante, pues aunque no pueda ampararse su adquisición bajo la publicidad registral, tendría a su favor una sentencia con efecto de cosa juzgada contra todos, tal y como fue decidido en el caso norteamericano de Tyler vs. Judger, supra.

CATASTRO

La necesidad de que las fincas inmatriculadas —dado que existe la presunción *iuris tantum* de que existen tal y como están descritas en el Registro (ver La Adesión Invertida, de Carlos Hernández Crespo, RCDI, núm. 491, 1972, p. 740; Roca, XXXVIII, T. 1, p. 380)— - coincidan exactamente con las fincas materiales cuya historia jurídica publican, plantea de frente la conveniencia de coordinar el Catastro con el Registro de la Propiedad.

Quizás con exceso optimismo se legisló en España (Ley del 23 de marzo de 1906) para forzar la coordinación, pero con éxito muy menguado según señala la doctrina. (Identificación de Fincas Rústicas, de José Manuel García García, RCDI, núm. 505, 1974, p. 1,350 y sig.) Sin embargo el esfuerzo continúa tanto en el aspecto doctrinal como en el práctico (V, T. 1 p. 539 y sig.), y no pasará demasiado tiempo para ver cumplida una aspiración de siempre.

En Puerto Rico, aunque la necesidad es la misma, no existe la urgencia de satisfacerla. En la década de 1980 una comisión dentro del Cuerpo de Registradores, inició el estudio del tema, pero cesó sin rendir siquiera un informe. Existe un Catastro que abarca todo el territorio, preparado primero por el Departamento de Hacienda y a cargo hoy del Centro de Recaudaciones e Impuestos Municipales (CRIM), pero no está al día respecto a las modificaciones que continuamente sufren las fincas. Existen también, en todo caso de

desarrollo urbanístico, mapas que son aprobados por la Junta de Planificación y archivados en el Registro de la Propiedad, ello indefectiblemente, pues es la única forma de segregar un solar sin la obligación de describir el remanente de la finca en la misma escritura (art. 93 LHPR; art. 97.1 y 101.2, RHPR). Tales mapas hacen las veces de Catastro, pues revelan perfectamente, al menos dentro del perímetro del desarrollo, la situación de las fincas, sus dimensiones y configuración.

También se ha calificado como Catastro el plano que acompaña la escritura matriz en el Régimen de Propiedad Horizontal. (art. 24 Ley de Propiedad Horizontal), al que se ha concedido cuestionables razgos publicitarios que discutiremos al tratar sobre la fe pública (Arce v. Caribbean, 78 JTS 119, 28 de diciembre de 1978; Consejo de Titulares v. MGIC, 91 JTS 54).

MODIFICACIONES DE LA FINCA

Como bien se ha advertido en la doctrina, excepto en los casos de obra nueva, se trata aquí de meras modificaciones “formales” de las fincas en el sentido de que el estado material de las fincas no se altera, sino que hay una redistribución que crea nuevas entidades jurídicas. La normativa sobre la materia se encuentra, en el caso de España en el Reglamento Hipotecario (art. 44 al 50 RHE), y en la propia Ley Hipotecaria en el caso de Puerto Rico (art. 85 y 86), desarrollados en el Reglamento (art. 97.1 al 98.3). El artículo 50 RHE dispone expresamente que las modificaciones se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública. No existe en Puerto Rico un precepto así de afirmativo, sino que la ley supone que tal es el medio, pues comienza el último párrafo del artículo 85: “En las escrituras

públicas comprensivas de estas operaciones se describirán las fincas...” Estos actos los practica el titular o titulares de la finca, por principio sin la cooperación de otros titulares inscritos, cuyo consentimiento, por otra parte, sería imprescindible para obtener cualquier alteración entre el derecho y su objeto, como sería liberar de la hipoteca una segregación o extender el usufructo inscrito sobre una finca a la que resulte de su agrupación con otras.

AGRUPACIÓN: Consiste en componer una finca de varias ya inmatriculadas independientemente, las cuales desaparecen al dar paso a la finca que resulta de su integración, que nace con su propio número y personalidad registral. De no ser colindantes las fincas, habrán de constituir una unidad económica para que la agrupación pueda efectuarse. Andando el tiempo el desarrollo urbanístico ha impuesto la presencia cada vez más frecuente de situaciones insospechadas para los hipotecaristas antepasados. El inciso 3 del art. 86 LHPR previene el caso de la agrupación de fincas no colindantes con la que sirve de suelo a un edificio sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, convirtiéndose dicha finca en elemento común, voluntario, general o limitado según sea el caso. Tal precepto ha sido criticado, así como la doctrina jurisprudencial establecida en *Castle Enterprises, Inc. vs. Registrador*, 87 DPR 775, por razón de que violentan una prohibición expresa de una ley especial, como es la de propiedad horizontal (XL, V. XV, p. 373-374).

En realidad no hay tal prohibición expresa. En su art. 31 la Ley de Propiedad Horizontal dispone que los pisos adicionales que se construyan o la agrupación de *terrenos colindantes* se inscribirán en el folio de la finca matriz. Se trata evidentemente de una expresión en uso, eco del caso más frecuente de agrupación. Tan así es que la citada

jurisprudencia data de 1963, y ninguna de las revisiones posteriores que ha sufrido la Ley de Propiedad Horizontal ha incluido expresamente la tal prohibición, derrotando así la doctrina jurisprudencial, opción que la Legislatura ha ejercido en otros muchos casos. Es que no puede ser que se prohíba la integración al régimen de una finca porque ésta radique al otro lado de la calle.

También se ha permitido en España la agrupación de edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal o de pisos en un mismo edificio. (RDG, 11 de mayo de 1978; 27 de mayo de 1987). Igualmente es hoy posible en España la agrupación de fincas privativas con fincas gananciales o que pertenezcan a distintos dueños (RHE art. 45; V, T. 1, p. 532).

En Puerto Rico no se han tomado estas medidas. No es posible agrupar fincas si éstas no tienen el mismo o los mismos titulares (art. 86 LHPR), debiéndose proceder previamente en este caso a la permuta de cuotas o comunicación de bienes. Tampoco se ha reformado en el Código Civil el régimen de la sociedad legal de gananciales alterando las facultades de los cónyuges para contratar entre sí.

En la práctica han ocurrido casos en Puerto Rico que ponen a prueba la flexibilidad del sistema para absorber los fenómenos complejos producidos por la infatigable iniciativa contractual. Por ejemplo, el caso de construcción por el superficiario de dos fincas colindantes pertenecientes a distintos dueños, de un edificio que radica en ambos fundos. Por lo confuso que pudiera resultar la relación entre dueños de fundos que no han contratado entre sí, en especial si no son idénticos ambos contratos con el superficiario, o si alguno de los derechos no se constituyó a perpetuidad, como es posible hacerlo en Puerto Rico, nos



inclináramos a desaprobar la posibilidad del acto. Pero respetando la soberanía de los contratantes cuando no violentan la moral ni incumplen alguna norma legal, y confiando en que la pericia notarial pueda soltear el entreverado de obligaciones y facultades dominicales que resultaría, no creemos que el fenómeno sea esencialmente antijurídico.

SEGREGACION: En este caso se separa parte de una finca para constituir otra nueva y diferente con folio propio. Para que se dé la figura es preciso que resulte un remanente, esto es, la finca principal, con su número y folio, no desaparece.

Es natural que la finca que se crea en virtud de una segregación lleva consigo todos los gravámenes que pesaban sobre la finca principal, excepto que sus titulares hayan consentido otra cosa.

Como el remanente de la finca original que resta tendrá menor cabida y posiblemente otra configuración, es preciso describirlo en la propia escritura en que se practica la segregación (último párrafo 85 LHPR; 97.1 RHPR). A esta solución llegó el Legislador luego de una vacilante doctrina jurisprudencial que a fin de cuentas lo consagró como una buena práctica en vez de como norma de precepto. (Ver Ruiz v. Torres, 61 DPR 1; Rosado vs. Registrador, 68 DPR 594; Piñero vs Registrador, 75 DPR 455; Leduc v. Registrador, 77 DPR 709; Alameda v. Muñoz Román 129 DPR 698.) Ahora bien, en caso de archivarse un plano donde consten las descripciones se dispensa del requisito escriturario (art. 97.1 RHPR)

Una figura un tanto espuria resulta ser la *desagrupación*, la cual se distinguiría de la segregación en que se cancela la inscripción de la agrupación y surgirían con eficacia tabular las de las fincas constituyentes, como si fuese una resolución de compraventa. Esta práctica

fue autorizada por mera sentencia — de suerte que no establece precedente— en Margarida v. Registrador, número 0-84-193, 14 de mayo de 1984. En el fondo de estas prácticas pudieran encontrarse intentos de evadir el arancel registral, pues si se volviesen a segregar las fincas como nuevas, habría que asignarles valor y pagar conforme a un arancel que quizás sea el más alto del mundo, así como también evitar la solicitud de autorización a la Junta de Planificación para las nuevas segregaciones, las cuales no son obtenibles con la facilidad que es de suponer en estos casos, dado que incluso pudieron haberse comenzado transformaciones físicas en los terrenos que alteren el sentido mismo de las primitivas fincas.

DIVISIONES: Se distingue de la segregación en que no sobra remanente. La finca se desintegra en fincas nuevas, de suerte que no se presentan cuestiones relativas al remanente.

Incluso se ha permitido en España que el comprador de una sola de las fincas resultantes, incriba su título sin necesidad de que previamente conste la división, ello porque la inscripción es voluntaria y no se puede forzar a los otros adquirentes a presentar sus títulos (RDG 27 de febrero de 1978; IV, T. 1, p.535) . Tal práctica no es plausible en Puerto Rico excepto que se archive el plano, como antes quedó dicho, dado que en la práctica registral equivaldría a una segregación sin la descripción del remanente, que aunque no existe por definición, subsistiría por inacción.

El tema resalta la necesidad de retirar del control privado el manejo de todo lo relativo al aspecto físico de la finca y trasladarlo a una oficina oficial de Catastro.

RECTIFICACION DE CABIDA:

La cabida de la finca es una circunstancia que de por fuerza debe expresar la primera inscripción, según el art. 87 LHPR. En el homólogo art. 9 LHE, continúa la frase “ si constase del título”, a pesar de que en el art. 51(4) RHPE dispone que: “la medida superficial se expresará en todo caso”. En realidad es hoy inconcebible un título que tenga como objeto una finca sin indicar en la descripción su medida superficial.

Ocurre sin embargo que el cálculo original de tal medida pudo ser defectuoso y haya de ser corregido. No se trata de que las dimensiones de la finca hayan variado, por ejemplo, a causa de segregaciones practicadas, o terrenos expropiados para obras públicas, etc.... La figura supone indefectiblemente la integridad física del fundo. Es sólo que la mensura actual da como resultado una medida distinta a la antes expresada.

Si dicho resultado fuera menor, en España no parece requerirse para la rectificación otro requisito además del consentimiento del titular notarialmente expresado (IV, T. 1 p. 527). Por su parte La Rica consideró lo siguiente:

“Si la alteración estribaba en consignar menor superficie, no ha existido nunca dificultad en admitirla, por aplicarse la doctrina del consentimiento material y considerarse que para esa modificación, comprensiva de una minoración del objeto del derecho inscrito, o sea una cancelación parcial en cuanto a la superficie, bastaba el consentimiento del lesionado por ella” (IX, V. 2, p. 363-364)

En Puerto Rico, debido quizás a la apretada convivencia, la reglamentación atinente a las segregaciones es sumamente exigente, (23 LPRA, Sec. 25; 71U) y ha llegado a ser incluso delito público el segregar sin autorización de las agencias administrativas concernidas, lo que ha provocado ya una tradicional porfia entre los dueños de terrenos y las agencias

reguladoras, de suerte que aquéllos a veces recurren a medios ilegales para obtener el reconocimiento de fincas nuevas, como lo es el restar la cabida de la finca principal por medio de rectificación, para luego en virtud de expediente dominio y variando la descripción del predio segregado, lograr su inmatriculación. Ello forzó a los registradores a denegar la inscripción de títulos cuando se describió la finca con cabida inferior a la ya registrada (Rodríguez v. Registrador 66 DPR 774; Mari v. Registrador 72 DPR 888). Aunque la autorización posterior de la Junta de Planificación convalida la segregación practicada antes, el Notario que autorice una escritura de segregación sin el previo permiso administrativo se expone a ser sancionado por el Tribunal Supremo (In Re: Eduardo Raya 86JTS 81).

El RHPR dispone en su art. 240 que toda mensura de la finca será practicada por un agrimensor autorizado quien hará constar bajo juramento la notificación a los dueños de fincas colindantes, y en su art. 247, que versa exclusivamente sobre la rectificación de cabida, exige que se acredite ante el Registrador la autorización de la Junta de Planificación, o de cualquier otra agencia que corresponda, de la nueva declaración de cabida, si resultare menor. Dicha autorización por lo general se da en términos de que no hay oposición a lo solicitado.

Respecto al aumento de la medida, hay normas detalladas en ambas leyes. En la LHE aparecen como medios a tal fin el expediente de dominio, el acta de notoriedad y el título público de dominio (LHE art. 200; 201, 203; LHE art. 298 (5)), en este último caso la diferencia no podrá exceder de la quinta parte de la cabida inscrita. Hay diversidad de opiniones respecto a la idoneidad de la acción judicial de deslinde para este propósito (XIII, T. 1 p. 529.)

En Puerto Rico las normas son más claras, puesto que los medios para inmatricular son menos y de menor complejidad. El primer medio que permite el art. 247 LHPR, es la “sentencia firme dictada en un procedimiento ordinario de deslinde judicial o fijación de cabida”. También bastará la escritura pública acompañada de mensura técnica, siempre que el aumento no sobrepase el 20%, en cuyo caso habría como *único* medio el expediente de dominio, con la particularidad de que en todo caso habría que notificar al anterior dueño, lo cual no es requisito en el expediente con fines sólo inmatriculadores, si es que el título de transmisión consta en instrumento público. (Art. 237 LHPR) Estos preceptos pusieron fin a la corruptela, que incluso llegó a pasar inadvertida por el Tribunal Supremo (Estrada v. Registrador, 65 DPR 965; García v. Registrador, 71 DPR 203), consistente en rectificar hasta el 20% y denegar el resto si fuese mayor, el que se haría constar luego por expediente de dominio (ver Mojica Sandoz, Rev. Col. Abogado de P.R, Núm. 4, Ago. 1968 p. 763).

DECLARACION DE OBRA NUEVA:

La constancia registral de bienes sobre el suelo de la finca inscrita ha tenido en España una historia que arranca desde su consideración como dato innecesario y deleznable (RDGR 22 y 31 de agosto, y 5 de septiembre de 1863, y 14 de noviembre de 1888) criticadas por Morell (XXIII, T.1 p. 487), hasta su acogida plena en la reforma de 1944 (art. 208 RHE). Carlos Hernández Crespo presenta una buena descripción del curso que la figura tomó en la práctica notarial y registral, de acuerdo con el criterio de que la constancia de obra nueva es un “negocio jurídico de individualización”, un acto inmatriculatorio. (RCDI, Núm. 491, Julio, 1972, p. 739). Así lo entiende también Roca (XXXVIII, T.2, p. 463), quien distingue

cuatro medios para llevar al Registro su existencia: 1) cuando aparece inmersa la obra en algún título inscribible; y de forma aislada, cuando, 2) comparece solo el titular de la finca en escritura con tal único propósito; 3) comparece con el contratista de la obra; 4) acompaña el certificado del arquitecto director de la obra. (Ibid. p. 470).

En Puerto Rico siempre se utilizó un criterio muy liberal al admitir el dato de una nueva construcción, permeado por los preceptos de los art. 1284 y 1287 CCPR (3550 y 353 CCE). En el caso de Muñoz v. Registrador 23 DPR 651 fue revocada la calificación del Registrador al negarse a inscribir una hipoteca en cuyo título aparecían por primera vez distintos inmuebles sin que se justificara el dominio sobre tales. Siempre se exigió que el título por el cual el dueño del edificio deriva su derecho sobre éste estuviera previamente inscrito, en casos de que el bien radicara en suelo ajeno. Así en Suárez v. Registrador, 36 DPR 195 (1927), se denegó la inscripción de hipoteca sobre una casa por estar meramente mencionado el derecho de usufructo sobre la finca a favor del hipotecante.

Los medios típicos de hacer constar la obra nueva vigentes ya en España, se recogen en Esso Standard Oil v. Registrador 88 DPR 306. Puede constar la obra nueva en cualquier título o en una escritura a tal único fin, lo cual es idóneo cuando se trata de edificio en suelo ajeno.

Luego de ello la actual LHPR vigente desde 1980, atiende el asunto admitiendo dos usos o propósitos al comentario en un título sobre alguna obra o edificación: o es con meros propósitos descriptivos de la finca, al amparo del art. 87 LHPR (a)(1) que permite cualquier especificación que conduzca a la completa individualización del inmueble, y del art. 99.2

RHPR 2da. y 3ra. las que hablan de “ cualquier otra circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba,” “cualesquiera otras circunstancias que sirvan para identificarlas”;o bien es con fin inmatriculatorio, es decir, darle propia personalidad registral a la obra nueva, en cuyo caso tal alusión sería insuficiente, exigiéndose entonces un acta notarial de presencia.

Así, el art. 98.1 RHPR dispone claramente que si fuese con el primer fin antes mencionado y apareciera en un título a inscribirse, “ podrá hacerse constar como aparezca del documento sin ningún otro requisito”. Si fuese con propósito de inmatricular la obra será preciso presentar un acta notarial en la que “conste la fe sobre la existencia del edificio y su descripción general”, amén de cumplir con los requisitos que las leyes especiales exijan. Se advierte que no podrá inscribirse título alguno que tenga sólo la edificación por objeto si no se inmatricula ésta antes como se ha dicho. Ello es particularmente pertinente en el caso de la propiedad superficiaria (art. 39.1 RHPR). De pertenecer la finca a condueños todos deben comparecer en escritura a solicitar la inmatriculación de la obra nueva.

CAPITULO IV

EL REGISTRO DE TÍTULOS, ACTOS Y CONTRATOS

“Se presentan documentos, se inscriben títulos y se publican derechos”. Se trata de un refrán que circula y que a pesar de su relativa crudeza, deja ver claramente la complejidad que en nuestro sistema entraña la relación entre la inscripción y los modos de adquirir la propiedad según el derecho común: ¿cómo es posible que se inscriba algo y se garantice otra cosa? ¿la inscripción sustituye a la tradición como elemento necesario de la transferencia? ¿es que meramente se inscribe el título con indiferencia de que haya mediado la tradición exigida por el derecho común? en fin, ¿la inscripción registral es un desarrollo normal del modo de adquirir ya dispuesto, o es un corte radical impuesto por la seguridad reclamada por el tráfico jurídico de inmueble?

En primer lugar, la LHPR no es fiel a la distinción entre título y documento, al menos si entendemos el primero siempre como material. Algunas disposiciones contienen frases que presagian un uso consistente, como el art. 48, cuando se refiere a “la inscripción de los títulos en el registro”, el art. 49 cuando prohíbe a ciertos funcionarios “presentar ningún documento para su inscripción”, o el art. 51 que indica quiénes pueden “retirar los documentos antes de inscribirse”. Pero ya el art. 50 nos habla de la “toma de razón de todo título que se presente”, y el art. 52 incluso habla de que “se registrarán los documentos”. De suerte que la LHPR no es la mejor guía para fijar la significación de los términos pues se muestra un tanto indiferente a la precisión que deseáramos.

También la LHE oscila a veces entre los distintos significados de *título*. (LHE art. 3; RHE art. 33). Roca Sastre explica que a veces se toma al continente por el contenido y se llama título al documento (XXXVIII-T, II, p. 97; Chico XXI, T. I, p. 414). Entendemos nosotros que es objeto de la inscripción el título material, esto es, la causa de la transferencia; pero, ¿sólo eso? No es un asunto pacífico. Existen expresiones en la Exposición de Motivos de la Ley del 1861, que dejan la impresión de que al nacer el sistema se concibió la inscripción como un sustituto de la tradición:

“Así, una venta que no se inscriba o no se consume con la tradición, no traspaasa al comprador el dominio en ningún caso”. (IV, T.I., p. 237)

Sanz, sin embargo, concluyó que el único objeto de la inscripciones el título material, que aquélla es indiferente en cuanto a la existencia de la tradición:

“En primer lugar, es preciso recordar que nuestras leyes Hipotecarias, se inhiben totalmente en el problema de la tradición, que abandonan íntegro al campo del Derecho civil. En segundo término, es necesario recordar que nuestro registro se ha planteado siempre como un Registro de títulos referentes a los derechos reales. Siendo la tradición ajena al título, no puede ser tomada en consideración como requisito de la inscripción en un Registro en que lo que se inscribe no es propiamente la constitución, transmisión, modificación o extensión de los derechos reales, sino los actos y contratos que sirven de causa a las mismas”. (XXXVII, T.I., p. 251)

Para Roca Sastre, por el contrario, debe acreditarse que el acto traslativo tuvo efecto para que pueda ser inscrito (véase Chico, V, T.I, p. 230), de suerte que si fuera reconocido en el título que no ha habido tradición, o bien no se exprese en el título, no procedería la inscripción:

“Nosotros entendemos que aunque, en general, siempre los títulos que contienen actos sujetos a inscripción expresan su causa, en el supuesto de presentarse alguno que no la expresare no sería susceptible de inscripción, pues el *título inscribible* en

nuestro sistema, cuando el acto que contiene es de transmisión o implica una mutación jurídico-real o desplazamiento patrimonial sujeto a los arts. 609, 2 y 1.095, *debe expresar el contrato la finalidad traslativa* y, de acuerdo al art. 1.462, 2, todos del Código civil, de la misma escritura no ha de resultar o no ser deducible que las partes contratantes no quieren que el otorgamiento mismo de la escritura equivalga a la tradición.” (Roca, XXXVIII, T.II, p. 97)

Nosotros nos inclinamos hacia la postura de Roca Sastre en este punto. Distinto al sistema registral adoptado por Suiza o Brasil, en el que la inscripción sustituye la tradición en la transferencia de inmuebles entre vivos (Chico, V, T.I., p. 225), el nuestro no intentó alterar en el caso de bienes inmatriculados, la forma dispuesta en el Código civil. Bien dice el mismo Sanz Fernández.

“Fue nota esencial del régimen instaurado por la Ley de 1861, mantenido sin alteración hasta el presente, que la ley Hipotecaria no modifica en forma alguna el sistema de Derecho civil. Por consiguiente, el derecho real, que ha nacido con arreglo al Código en virtud del título, más la tradición, en su caso, produce plenos efectos.” (XX, T.I., p. 243)

Entendemos que en el caso de aquellas transferencias que sólo pueden efectuarse mediante título y modo, es preciso que ello haya ocurrido antes de la inscripción. Lo concerniente a los efectos publicitarios del Registro se tratará luego con más extensión, pero es preciso adelantar que la inscripción no altera lo relativo a la validez de los contratos; la inscripción, pues, no convalida, así expresamente lo dispone el art. 33 LHE (art. 105 LHPR). No nos parece, pues, aceptable la caracterización que ofrece Sanz Fernández en este punto:

“Las Leyes Hipotecarias del 1944 y 1946 restableciendo y aún reforzando el sistema de 1861, dan plena consagración al sistema de inscripción convalidante”. (XXXVII, T.I, p. 244)

Don Agustín Aguirre en sus lecciones en Puerto Rico, repetía una y otra vez que nuestro sistema era declarativo, pero con eficacia convalidante respecto a terceros.

Pero, ¿si no tiene efecto convalidante, entonces, cómo es que adquiere el tercero en aquellos casos en que se ampara en el Registro? Entendemos que el tercero adquiere por virtud de ley, que dicho sea de paso, es, luego de la ocupación, el primer caso de adquisición reconocido por el Código civil (art. 609 CCE; art. 549, CCPR). *Adquiere ex legge*.

No puede ser que el título del transmitente esté viciado respecto a una parte, pero quede convalidado en cuanto al tercero. Tampoco se trata de que se le niegue legitimación a la parte afectada, como es el caso de quien contrata con un incapaz (art. 1254 CCPR; art. 1302 CCE), sino es que, como ocurre en el caso de la usucapión, se da una adquisición en firme y autónoma, se trata de un modo de adquirir excepcional en nuestro sistema de Derecho, impuesto por una decisión política en beneficio del tráfico jurídico. (Roca Sastre, XXXVIII, T.I, p.794)

Como lo que se inscribe es el título, y muy bien pudiera ser que aunque fuese éste perfecto, no perteneciera al transmitente el derecho u objeto del contrato, cabe entonces la posibilidad de que con arreglo al Derecho común, nada fuera transmitido al adquirente. (Roca Sastre, XXXVIII, T.II, p. 76-77). Por ello no vemos el contrasentido señalado por Chico cuando afirma: “pues si se inscribe en títulos lo que el Registro debe publicar son títulos y no derechos.” (V, T.I., p. 487)

Parece haber la intención de procurar, al menos en algunos casos, los efectos que son normales en el sistema alemán de inscripción constitutiva y en el Torrens. (Véase Ruiz Tejada, XXXVI, p. 193). Se trata pues de un sistema que opera de espaldas a lo establecido en el Código civil, pero que sin embargo, no actúa con indiferencia a aquel civil puro, sino que, y ello constituye un distintivo, a través de la calificación registral se asegura, en lo

posible, que sólo se inscriban títulos perfectos con arreglo al Derecho común. Por ello la legalidad tiene un sentido tan preeminente en nuestro sistema.

TITULOS REGISTRABLES MEDIANTE INSCRIPCION

La información registral aparece contenida mayormente en dos tipos de asientos principales: la inscripción propiamente dicha y la anotación preventiva. (Art. 80 LHPR; art. 41 RHE). Los asientos registrables son realidades formales cuya existencia no depende esencialmente de las vicisitudes sufridas en el orden extraregistral por los títulos, hechos o actos registrados. Los asientos nacen y se extinguen por actos registrales, y así sus efectos. El Registro es un orbe autónomo, cuya respuesta al orden extraregistral está estrictamente regulada.

La inscripción es un asiento principal permanente que se designa con guarismo: “las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán también numeración correlativa especial”. (LHPR art. 82; LHE, art. 8)

La LH enumera los títulos, actos y contratos que pueden inscribirse, en principio quedan excluidos los que no puedan enmarcarse en algunas de las categorías enlistadas.

Los títulos, actos y contratos objeto de la inscripción tienen que estar contenidos en instrumento notarial, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o funcionario competente, según el art. 42 LHPR. Casi en idénticos términos se expresa el art. 3 LHE. (Chico, V, T.I. P. 495-6). Es de notar que para que se considere título el contenido del documento, éste tiene que expresar el fundamento del derecho de quien pretenda ser titular registral, y ello inmediatamente, es decir, no mediante referencia. (Chico, op.cit., p. 490).

Procederemos a discutir lo inscribible según el orden establecido en la LHPR.

1.- Los títulos que de cualquier forma puedan afectar un derecho real inscrito, aunque no tenga dicho derecho nombre propio, o aquéllos que modifiquen las facultades del dominio.

La LHPR pretende dentro de su primer inciso agotar todas las posibilidades, sin necesidad de referirse a cada uno de los derechos reales tipificados. Indica que será inscribible cualquier título relativo a la morfología de los derechos publicados o que afecten las facultades inherentes a éstos, incluidos aquellos que no tengan nombre propio. Fue eliminada la disposición que enlista los derechos reales típicos, la que todavía aparece en el número 2º del art. 2 LHE, que también posibilita, al menos formalmente, la inscripción de títulos relativos a “otros derechos reales”. Ambas leyes, pues, aluden a un sistema de *numerus apertus* tan cuestionado en la práctica (Chico, V, T.I., p. 430), pues no se da margen sin límites para la creación de derechos reales. (Ver RDG, 11 de abril de 1930; 21 de diciembre de 1943). La sentencia dictada en Registrador vs. Leal, 0-84-853, de 4 de junio de 1987, el TSPR sostiene la decisión del Registrador al denegar la inscripción de un *judgement lien* dictada por un Tribunal en Washington en ocasión de un divorcio, juzgó el TSPR que se debió garantizar con hipoteca antes de inscribirse cualquier otro título en el Registro.

Los regímenes registrales siguen a pie de letra el sistema del Derecho civil puro. Dijo el Juez Jacinto Texidor en el caso de Arroyo vs. Zabala, 40 DPR 269, que la LH es un menor que nunca alcanzará la mayoría de edad. Así, en punto a la distinción entre derechos reales y obligaciones, supone una diferencia radical siempre averiguable. Igual apreciación la encontramos en Roca Sastre: “no puede olvidarse que el Derecho inmobiliario necesariamente

recibe ya formados los tipos institucionales que como éstos proceden del Derecho civil puro”.

(VII, T.II, p. 618)

Así pues, el derecho real, con sus características de inmediatividad y absolutividad es decir, de ejercicio directo y frente a todos, que ha sido tan cuestionado en la doctrina científica, (ver Cossío, VII, p. 88; Roca Sastre, Ibid), sigue como presupuesto de los sistemas registrales existentes en España y Puerto Rico. Afirma Roca Sastre que no se puede “arrojar por la borda la distinción tan estimable y que tantos servicios ha prestado, presta y puede prestar todavía, entre el derecho real y el derecho obligacional”. (XXXVIII, T.II, p. 633)

Como corolario de las disposiciones y consideraciones citadas, se prohíbe la inscripción de derechos personales. Ni siquiera el derecho a la cosa, el *ius ad rem*, tiene cabida en el registro (LHPR art. 41; RHE, art. 9; LHE art. 98; RHPR 37.1; RHE, art. 9). Habrá excepciones que la propia ley permitirá y acotará sus efectos.

Ambos reglamentos desarrollan las disposiciones legales señaladas aludiendo a ciertas particularidades de algunos derechos, o limitaciones que se les impongan, las cuales, además de cumplir su evidente propósito, eliminan cualquier discusión en cuanto a su registrabilidad. Así, en el RHE, el derecho de superficie (art. 16); el derecho real de vuelo sobre fincas rústicas (art. 30); las concesiones administrativas (art. 31). En el caso de Puerto Rico, el derecho de superficie (art. 39.1-39.5; ver Mojica Sandoz, Ponencias, VI Congreso internacional de derecho registral, Madrid 1985, T.I., p. 622); concesiones administrativas (art. 42.1); las limitaciones al uso, tipificados por el TSPR como servidumbres en equidad (Baldrich v. Registrador, 77 DPR 739), sean éstas legales o convencionales, tan de común ocurrencia en todos los desarrollos urbanísticos (RHE, art. 38.1).

2.- Ambas leyes han hecho particular expresión de que son inscribibles los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado. (LHPR art. 38, 2; LHE, art. 2,3) Para muchos tal señalamiento es innecesario pues al tratarse de una transferencia de dominio es por tanto perfectamente encuadrable en las disposiciones anteriores del propio artículo (Morell XXIII, T.I, p. 424). Chico dice por su parte:

“Para la mayor parte de la doctrina, y concretamente para Roca, el número 3º del art. 2 de la LH no debería tener autonomía, ya que no viene a ser más que un desarrollo del número primero, en el que se habla de títulos translativos. Para Roca Sastre, sin embargo, constituye un acierto el que la ley se ocupe de esta figura, pues dentro de sus amplios causes entra la interesante normativa de la llamada transmisión fiduciaria, que, sin embargo, no ha sido plenamente desarrollada dentro del campo doctrinal a los efectos de posibles configuraciones de situaciones que podrían tener a través de la misma una solución registral”. (V, T.I, p. 424)

En Puerto Rico la disposición parece particularmente aludir hoy al fideicomiso *intervivos* figura originada en el Derecho anglosajón, y que apareció por primera vez regulada en la Ley del 23 de abril de 1928, para luego ser integrada al Código civil cuando tuvo lugar la reforma 1930 en sus artículos del 834 al 874. El inmueble transferido en fideicomiso será inscrito a nombre del fiduciario según dispone el art. 41.1 del RHPR.

Merece apuntamiento el hecho de que los títulos a inscribirse pueden estar sujetos a condiciones resolutorias o suspensivas. (LHPR art. 87, 2; 96; 101; RHPR, art. 103.1; 103.2 LHE, art. 9; RHE art. 51, 6º y 7º) Quienes luego adquieran tales derechos se atenderán a las estipulaciones que constituyan la condición, como “determinación accesoria de la voluntad de los contratantes” (Roca XXXVIII, 1958, T.II, p. 263). En el caso de la condición suspensiva, sólo hay una expectativa, el traspaso ocurrirá cuando se cumpla la condición, lo

cual se hará constar en el registro. La condición resolutoria no detiene el traspaso, sino que de cumplirse la condición la propiedad regresaría al patrimonio del transmitente. En este último caso se practicará una nueva inscripción; en el primero, bastará con una nota marginal donde conste cumplimiento de la condición suspensiva.

También han recibido tratamiento especial las prohibiciones de enajenar (LHPR art. 84; RHPR art. 96.1; LHE art. 26). Las disposiciones en ambas leyes son casi idénticas. El principio lo recoge el art. 27 LHE, y la regla cuarta del art. 84 LHPR. Los casos en que se permite la inscripción de la prohibición de enajenar, constituyente en una limitación intrínseca del derecho publicado, están taxativamente enumerados, pero podría valer dicha prohibición como mera obligación no inscribible e incluso garantizarse con hipoteca.

Las prohibiciones reconocidas son: las impuestas por las leyes, las cuales ni siquiera deben inscribirse de acuerdo a principios generales del Derecho registral, y por ello aparecería estar sobrando el apuntamiento; las ordenadas por un tribunal o autoridad administrativa; y las impuestas en adquisiciones a título gratuito, “siempre que la legislación vigente reconozca su validez”, y aquí es determinante la casuística.

Desde temprano el TSPR mostró su indisposición hacia las prohibiciones de enajenar. En el caso de Dan Syckel vs. Registrador, 3 DPR 10 (1899) se deniega la inscripción de cláusulas en un contrato de arrendamiento que prohibían al arrendador la venta o hipoteca de la propiedad. Por otro lado se ha reconocido el poder del Estado para limitar la facultad de disponer (EU v. Registrador, 64 DPR 982), así como también en caso de donación si es que tiene sentido la prohibición dentro del contrato. (Rosaly vs. Registrador 22 DPR 41; Iglesia

Católica vs. Registrador 96 DPR 511) (ver también Felix Rodríguez López, Las Prohibiciones de disponer voluntarias, RCDI, 1983, núm. 554, p. 9)

3.- De entre los contratos que pueden ser inscritos, aunque sólo generen derechos personales, el que tuvo la primicia fue el arrendamiento, pues está admitida su inscribibilidad desde la Ley de 1861. Casi como corolario resultan también inscribibles el subarrendamiento, y la subrogación y cesión de éste.

Predomina la consideración del arrendamiento de inmuebles como un contrato personal, aunque se inscriba, y, como luego veremos, la publicidad opera en su caso de manera particular. (Roca, XXXVIII, T.III, p. 512)

La legislación hipotecaria se ha preocupado siempre porque dentro de ciertas circunstancias el arrendamiento quede protegido frente a futuros adquirentes de la propiedad, quienes, por no tener obligaciones contraídas con el arrendatario, pueden muy bien declararse libres respecto de todas las disposiciones del contrato (CCE art. 1549; 1571. CCPR art. 1439; 1461). Ello se logra inscribiendo el contrato, si cumple con ciertos requisitos, los que varían hoy entre las leyes vigentes en España y Puerto Rico.

En la LHPR el consentimiento de las partes a la inscripción del contrato es suficiente sin más para que ésta proceda. De no constar el consentimiento, el término del contrato debe ser de 6 años o más. No hay otros requisitos. El RHPR desarrolla el precepto en el sentido de que si fuera menor de 6 años el término pactado, pero existe acordada la prórroga del contrato por un término que exceda los 6 años, entonces sería también inscribible si el ejercicio de la prórroga queda al solo arbitrio del arrendatario. (RHPR art. 48.1) También advierte el art. 48.2 que si hay prohibición expresa, no podrán inscribirse el subarriendo o la

cesión del arrendamiento. La prohibición no puede ser caprichosa sin embargo, señalamiento que nos desliza hacia la casuística (Sporwear Inc. vs. Sucesión Martín Martel, 103 DPR 410).

En la LHE aparece esta materia regulada en el número quinto, y los arts. 13, 14 y 15 del RHE. Se conserva como circunstancia habilitadora de la inscripción del arrendamiento el adelanto de tres o más anualidades, requisito que aparece en todas las leyes desde la de 1869, pero que fue eliminado de la LHPR.

4.- También es inscribible el contrato de opción de compra. La naturaleza de este contrato y su relación con la compraventa propiamente dicha ha motivado mucha discusión. (Jerónimo González XII, T.III, p. 209; Michel J. Godreau, RJUPR, vol. L3 53, núm. 4, 1984, p. 566). Roca Sastre argumenta que la opción no tiene autonomía alguna, que será siempre algo accesorio de un contrato de compraventa, el que queda “aletargado” hasta el momento en que se ejercite la opción. De suerte que no es expresión adecuada decir que se inscribe el contrato de opción de compra como tal (XXXVIII, T.III, p. 494). También entiende que la opción de compra pudiera pactarse como contrato real, siendo entonces una verdadera carga real encuadrada en la disposición general que permite la inscripción de cualquier acto que modifique algunas de las facultades del dominio.

A nosotros no nos parece que la opción pudiera pactarse con efectos reales, no habría entonces razón para singularizarla y elaborar trabajosamente una serie de normas que ordenan su existencia registral como contrato personal inscribible. Además, no vemos el propósito de conceder a la opción inscrita los efectos publicitarios que el sistema reserva para los derechos reales publicados. (Godreau, op.cit., p. 582)

La opción de compra es inscribible siempre que reúnan las siguientes circunstancias:

a) que conste en escritura pública; b) precio de venta acordado; c) plazo para el ejercicio del derecho de opción, vencido el cual caducará la inscripción, lo que también ocurrirá al transcurrir 5 años desde su fecha si es que el plazo estipulado fuera mayor. Ello no impide que pueda presentarse de nuevo el contrato, en cuyo caso la inscripción que se practique quedará sujeta a las mismas normas.

Excepción resulta ser la modalidad de la opción de compra incluida en un contrato de arrendamiento inscribible, cuando aquélla podrá extenderse por todo el término del contrato, pero caducará en caso de prórroga.

Aunque parecería sabio permitir la inscripción no solo de la opción de compra, sino la de cualquier otro título inscribible, lo cierto es que el TSPR ha interpretado literalmente el precepto. No es inscribible la opción de arrendamiento (Atocha vs. Registrador 123 DPR 571). Pero debe entenderse que objeto de la opción de compra puede ser cualquier derecho publicado, o título inscrito.

El RHPR trata de anticipar las principales dudas que surgirán en muchos casos al inscribirse contratos como el de opción de compra y el tanteo, pues muy bien pueden aparecer como partes de otros títulos inscribibles, inscribibles pero defectuosos o no inscribibles. Establece el Reglamento las siguientes guías:

a) Si el título que acompaña el contrato de opción fuese inscribible por su naturaleza, y se procediera a su inscripción, la opción de compra también lo sería, siempre que se den las mismas circunstancias imprescindibles para su inscripción separada;

b) Si el título que acompaña la opción de compra no pudiese inscribirse por estar defectuoso, tampoco se podría dar paso a la inscripción de la opción, pero si la razón fuera

que no lo es por su naturaleza sí podría en este caso inscribirse la opción. Ello supone, entendemos nosotros, que tal título no adolezca de vicios, pues la opción de compra, como parte del contrato que es, quedaría también afectada. (RHPR art. 49.1)

La opción no podrá inscribirse si ya ha vencido su término, aunque se inscriba el título de la que es parte (RHPR 49.4). Una vez inscrita la opción, podrá ésta transferirse siempre que ello no esté expresamente prohibido, pero en el caso de que fuera parte de un arrendamiento, no podrá transmitirse la opción separadamente. (RHPR 49.2)

Aclara también el reglamento que la inscripción de la opción no impide la inscripción de la venta a un tercero, sin perjuicio de que dicha inscripción se cancele en caso que la opción se ejercite dentro de su término (49.3).

Sólo en el art. 14 del LHE se dispone sobre el registro del contrato de opción de compra, la LHE guarda respecto a la opción de compra el mismo silencio que el CCE. Como hemos dicho, es en la doctrina española donde se ha discutido intensamente la figura.

5.- También son inscribibles los derechos de tanteo y retracto convencionales, siempre que se pacte su inscripción. Los efectos de la inscripción caducarán a los 4 años a partir de la fecha del contrato, si no se estipuló término, y en caso contrario a los 10 años si es que el término pactado excediera tal periodo. Los derechos que surjan de estos contratos son transmitibles, excepto que se hayan concedido como personalísimos. Las normas reglamentarias que discutimos respecto a la opción de compra aplican también al tanteo.

En España no se permite la entrada al Registro del tanteo. Roca Sastre opina a tenor con la doctrina que se considera la facultad de disponer como extraña a la esencia de derecho,

distinto al goce y al consumo, por lo que puede desgajarse convencionalmente y tener acceso registral su transferencia. (XXXVIII, T.III, p. 648 y sig.)

Se discute, tanto en cuanto a la opción de compra como al tanteo, si el asiento más apropiado para su registro sería la anotación preventiva o la inscripción, siendo esta última un asiento permanente por definición, mientras que los mencionados contratos tienen una existencia registral temporal, dando paso en la LHPR al raro fenómeno de la caducidad en el caso de la inscripción. Por otro lado, si se anotaran preventivamente, como estos derechos son transmisibles, tendríamos transmisiones a partir de anotaciones preventivas, caso también anómalo. Nos parece evidente que los dos tipos de asientos principales ideados al instaurarse la actual técnica registral, no fueron concebidos para registrar estos contratos.

6.- Derecho hereditario

Se trata aquí de un estado de derecho que no puede dejar de tener acceso al Registro, aunque con mucha aspereza debido a su especial índole. Ello ocurre cuando más de un heredero concurren a la herencia. La dificultad estriba en que, como sabemos, el Registro se lleva por fincas, mientras que el derecho hereditario recae sobre el patrimonio relicto, cuyos elementos incluso podrían no ser del todo conocidos. Se trata también de un estado esencialmente provisional, aunque perdure por largos periodos o incluso indefinidamente. (Chico, V, T.II, p. 1154)

El patrimonio resulta ser una abstracción que hacemos de los derechos y obligaciones que posee una persona, es decir, de su contenido económico, que por ser mudable, puede estar continuamente variando sin que quede afectada por ello la unidad del patrimonio que está concebida en torno a la figura del sujeto. “Cuando se habla de derecho de patrimonio

no se entiende tanto la concepción puramente económica del mismo, como masa inerte de bienes, cuando la proyección de la personalidad sobre sus bienes". (De Casso y Romero, Diccionario de Derecho Privado, 1961, p. 1459). Pues bien, es sobre el patrimonio del causante, así entendido que recae el derecho hereditario.

Se suele hablar de un derecho hereditario *abstracto* existente antes de la partición de la herencia, y otro *concreto* luego de que ésta se practique. (Roca Sastre, XXXVIII, 1954, T.II, p. 534). Nosotros preferimos limitar el uso del término al primer caso, pues no hay porqué adjetivar el derecho de propiedad por razón del título de adquisición, es decir, propiedad por compra o propiedad por usucapión. Así, derecho hereditario significará siempre derecho sobre el patrimonio hereditario y así se utiliza el término en la legislación hipotecaria.

Lo que ingresa al patrimonio de cada heredero es el derecho abstracto; derecho sobre un patrimonio, derecho que resulta limitado por otros similares. El hecho, entre otros, de que por vía de la aceptación pura y simple advenga el heredero responsable de todas las cargas de la herencia hasta con sus bienes privados ha dado lugar a que se hable de confusión de los patrimonios del causante y de los herederos (Felipe Clemente de Diego, Instituciones de Derecho Civil, Madrid, 1959, T.III, p. 382); pero tal confusión por completa que sea no puede ser considerada como una identidad, el heredero no puede disponer de los bienes de la herencia como de los suyos propios, aunque sí puede disponer de su derecho abstracto, pues éste viene a ser un elemento en su particular patrimonio; por otro lado, no se concibe que una persona pueda disponer, sin más especificaciones, de una parte de su propio patrimonio, sin embargo puede disponer de su cuota hereditaria desprovista de contenido

concreto. Tiene el heredero el derecho a tomar posesión de los bienes de la herencia, pero estos bienes son como dice el art. 602 del CCPR, bienes del difunto.

El derecho abstracto del heredero se mantiene hasta el momento en que efectuada la partición se convierte en dueño exclusivo de los bienes que le hayan sido adjudicados (CCPR, art. 1021; CCE, art. 1068), lo cual no excluye la posibilidad de que se le adjudique a cada uno de entre varios herederos un condominio sobre un bien específico de la herencia; lo que sí se quiere decir es que esta porción que ahora le corresponde sobre ese bien no le pertenecía antes privativamente a él, sino a la mancomunidad de los herederos. Es en virtud de la partición que los bienes como tales entran en el patrimonio de los herederos.

Se ha dicho por algunos que en el caso de la sucesión hereditaria se dan dos tipos de comunidades atendidos los objetos sobre los que recaen (Roca XXXVIII, 1954, T.II, p. 538). Sobre el patrimonio recaería una comunidad por cuotas matemáticamente determinables, la que por haber sido concebida por los romanos se le da el nombre de *comunidad romana*. Por otro lado, en cada elemento particular de los que integran el patrimonio se da una comunidad *germana o mancomunada*, es decir, una en la que los partícipes no tienen individualmente una participación determinable.

Al practicarse la partición ocurre que cada heredero es único dueño de los bienes que se le adjudiquen, desaparece el derecho abstracto y se adquiere un derecho concreto sobre los bienes adjudicados. ¿Como ello ocurre? Se han defendido dos teorías, la declarativa y la traslativa.

La teoría traslativa insiste en que la partición cada heredero recibe en ese momento de los demás un derecho concreto sobre el bien que se le adjudica (Manresa, comentarios,

1955, T.VIII, p. 833). Dice el TSPR: “La partición no es otra cosa que una enajenación entre los herederos de la parte indeterminada que tienen en la herencia, por la parte determinada y específica que reciben a cambio de aquella” (Sosa vs. Sosa, 58 DPR 476; La Torre vs. Registrador, 24 DPR 200), es decir, una permuta.

No nos conforma dicha teoría, pues ¿a dónde va el derecho abstracto que se permuta? Además, los herederos no tienen cada uno derechos concretos que puedan transferir.

La teoría declarativa supone que en la partición se revela un estado existente desde la muerte del causante, como si nunca hubiese habido derecho abstracto. (Roca Sastre, XXXVIII, 1955, p. 613). El art. 833 del Código civil francés, reza:

“Cada coheredero es reputado haber sido siempre propietario de los bienes puestos en su lote y no haber tenido jamás en propiedad otros efectos de la sucesión”.

A pesar de la ingente autoridad de sus defensores, tampoco nos complace la teoría declarativa. ¿Cómo puede darse por jamás existido el derecho abstracto anterior cuando fue habilitador de los que participaron en la partición? Nos luce una interpretación exagerada.

Aceptaríamos por nuestra parte una modalidad de la teoría traslativa basada en la permanencia del patrimonio hereditario hasta la práctica de la partición, representado por todos los herederos en la integración de las cuotas abstractas que ingresaron en sus patrimonios particulares. Así, como por unanimidad pueden ellos transmitir a terceros un derecho concreto sobre cualquier elemento de la herencia, también pueden, desde tal patrimonio, transferir derechos similares a cada uno de los herederos. La transferencia procede desde el patrimonio hereditario, no desde los patrimonios individuales. Al

desintegrarse el patrimonio por efecto de la partición, el derecho abstracto se extingue por falta de objeto. (Mojica Sandoz, RCAPR, 1969, vol. 29, núm. 4, p. 611).

Tanto en España como en Puerto Rico se reconoció desde el comienzo del sistema registral la necesidad de dar acceso al derecho hereditario. El TSPR decidió en 1900 que era preciso inscribir la declaratoria de herederos antes que la partición. (Luiñas Hnos. vs. Registrador, 3 DPR 19) El RHE de 1915, en su art. 71 expresamente acogió la práctica de inscribir el derecho hereditario.

En ambos países tal inscripción tuvo los mismos resultados, “un inconveniente práctico de bastante envergadura, engendrado por una corruptela o práctica viciosa” (Chico, V, T.II, p. 1153). Consistía en la ilusión de que se creaba un estado de condominio ordinario sobre la finca y de ahí partían los herederos a transferir cuotas específicas, con grave daño a los adquirentes. Ello produjo una solicitud de los Colegios Notariales de Madrid y Barcelona para que el derecho hereditario se registrara vía anotación preventiva, de suerte que quedara señalada su provisionalidad e imposibilitara así la confusión con el condominio ordinario. Dicha petición fue denegada por la Real Orden de Gracia y Justicia del 16 de marzo de 1918, produciéndose fuerte crítica por parte de la doctrina. (Morell, XXIII, T.2, p. 507)

En Puerto Rico el TS al comienzo vio claramente la distinción entre el derecho hereditario inscrito y la interpretación que herederos daban a tal estado de derecho al pretender cuotas específicas:

“Sólo a virtud de la partición legalmente hecha, pueden adquirir el dominio de aquellos bienes de la herencia que les hayan sido adjudicados en pago”. (Escalona vs. Registrador, 9 DPR 581, 1905)

En igual sentido se expresó el TSPR en los casos de Sucesión Dávila vs. Registrador, 15 DPR 672, Méndez vs. Registrador, 18 DPR 805), podía el heredero así transferir el derecho hereditario abstracto, pero no fracciones concretas del derecho en la finca en particular.

Pero luego fue “limitada” la doctrina, y ya en Cortes vs. Registrador 20 DPR 141 permitió el tribunal la inscripción de la venta efectuada por un heredero de dos fracciones de terreno: “Semejantes cesiones verificadas aún antes de la liquidación y adjudicación a determinado heredero, son válidas para transferir el título de dicho hereditario en el registro de la Propiedad”. Muestra de esta decaída concepción del derecho hereditario inscrito la podemos ver en los casos de Sucesión Rivera García vs. Fernández, 26 DPR 800; y Capó vs. Fernández, 27 DPR 715. El TSPR trató de solventar el desfase creado entre las normas claras del Derecho civil de que sólo “la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados” (CCE, art. 1068; CCPR art. 1021), instruyendo al Registrador para que añadiera en la inscripción la advertencia de que la transferencia quedaba sujeta a una futura partición, ello aunque tal expresión no apareciera en el título presentado. (Piazza vs. Piazza, 83 DPR 428) El resultado no podía ser más desolador para el adquirente.

Ante tales contratiempos en España se terminó por seguir el consejo de los Colegios Notariales, disponiéndose en la LHE de 1444-46 que el derecho hereditario se haría constar en el Registro mediante anotación preventiva. (Art. 42, 6º) Tal reforma mereció intensa crítica de La Rica, a la cual le dedicó luminosas páginas. (IX, T.I, p. 125-35):

“Si era mal aplicada la doctrina por particulares y funcionarios lo procedente era reformarla con normas claras, severas y estrictas, pero nunca proscribirla, dando a caso lugar a que el remedio sea más dañino que la enfermedad”. (Op.cit., p. 130)

La Rica cualifica de entelequia la anotación preventiva del derecho hereditario, y predijo su inutilidad, y de hecho resulta ser muy infrecuente su práctica, además, en buena técnica parece imposibilitarla inscripción de una transferencia por todos los herederos, sin mediar partición, de cualquier derecho real concreto sobre la finca. (Op.cit., p. 128)

La crítica adversa a la eliminación de la registración mediante inscripción del derecho hereditario, fue bien acogida en Puerto Rico donde el derecho hereditario suele registrarse con frecuencia y no siempre como expediente para la partición o la transferencia de la finca. En el extenso art. 95 la LHPR, luego de normar lo relativo a la inscripción de manera similar al RHE citado, concluye aclarando:

“Para inscribir adjudicaciones concretas, deberán determinarse en escritura pública o por resolución judicial firme, los bienes o partes indivisas de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, o también escritura pública a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicaren solamente una parte del caudal y aquellos tuvieren la libre disposición del mismo. No se inscribirán enajenaciones o gravámenes de cuotas específicas en una finca que no se haya adjudicado antes en la correspondiente partición”.

En Puerto Rico la inscripción del derecho hereditario tiene propia sustantividad y nunca ha sido un expediente bien hacia la partición o hacia alguna transferencia por todos los herederos de un derecho sobre la finca. El art. 58, LHPR, claramente dispone que no se podrá inscribir el derecho transferido por un heredero sin que aparezca ya inscrito el derecho hereditario a su favor. (Véanse también los arts. 71.1-71.6, RHPR)

7.- Resoluciones judiciales declarando la incapacidad del titular o cualquier medida que afecte su facultad de disponer.

La existencia de este precepto se debe únicamente a razones prácticas, pues el sistema tiene como único fin la publicidad de derechos sobre inmuebles. Pero se ha entendido desde el inicio que es de mucha utilidad, si el titular registral es declarado incapaz, surja dicha condición del propio Registro como aviso a terceros y como dato a ser tenido en cuenta por el Registrador al juzgar sobre la inscribibilidad de un título presentado. Tanto en España como en Puerto Rico el precepto ha sobrevivido todas las reformas.

CAPITULO V

TITULOS REGISTRABLES MEDIANTE ANOTACION PREVENTIVA

Existen supuestos que tienen acceso al registro y que no están incluidos en los actos, títulos o contratos de que trata el Art. 38 LHPR (Art. 2 LHE), antes referidos, ello por exigencia de cualquier sistema fundamentado en la justicia y que tenga los efectos publicitarios iguales o semejantes a los nuestros. (Chico, V, T.II, p. 1082) Trátase, por ejemplo, de acciones judiciales de carácter real, providencias judiciales que afectan al inmueble, derechos reales que aún no son definitivos o acciones judiciales sobre la capacidad civil del titular. Los ordenamientos han adoptado con distintos nombres—hipoteca judicial, pre-inscripción—un tipo de asiento temporal de difícil definición por razón de la variedad de causas que lo motivan, habiéndose en nuestro sistema reunido todos estos tipos bajo la común denominación de anotación preventiva. Se trata también de un asiento principal; pero esencialmente temporal, designado con letras, distinto a los guarismos utilizados para el caso de las inscripciones. La anotación preventiva supone entonces que su causa no es de las que permiten el asiento de inscripción, y que como tal, la anotación o bien se extinguirá, con arreglo a normas que da el régimen, o se transformará o convertirá en un asiento de inscripción.

En nuestra exposición seguiremos el orden establecido en el Art. 112 LHPR. El primer caso que dispone dicho artículo lee como sigue:

“1ro. El que reclamare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho registrable o el que reclamare en alguna acción que afecte al título de propiedad inmueble, o sobre la validez y eficacia, o invalidez e ineficacia, del título o títulos referentes a la

adquisición, constitución, declaración, modificación o extinción de los precitados derechos registrables.”

En fin, se trató de incluir cualquier acción judicial que pueda concluir en una sentencia inscribible, o que diera paso a un título que también lo fuera, por razón de que afecte en alguna forma el derecho publicado o el título inscrito.

La versión española de esta disposición contenida en el Art. 42 LHE, es mucho más breve: “el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real”.

¿A qué se debe lo elaborado de la versión puertorriqueña? El texto nos llega desde el anteproyecto Aguirre, excepto que aquel finaliza con la siguiente oración: “Este caso incluye el establecido en el Art. 91 del Código de Enjuiciamiento Civil vigente, que, en lo sucesivo se regirá por lo aquí dispuesto”.

Ocurrió en Puerto Rico que luego de la ocupación militar se alteraron los códigos. En 1904 se adoptó un Código de Enjuiciamiento Civil inspirado en legislación de California, Idaho y Montana, el cual dispuso en su Art. 91 que cualquier acción judicial que afectara el título o la posesión de un inmueble podía motivar un aviso en el Registro (*Lis pendens*) con sólo presentar copia certificada de la demanda. Se concibió este medio como paralelo al más formal de la LH Ult. y la LHE. (Vélez vs. Camacho 8 DPR 37) Se entendió que el Art. 91 permitía la anotación de acciones que aunque no fueran propiamente reales, si tenían vocación real, lo que no autorizaba, de acuerdo con aquel criterio, el Art. 41 de la LH Ult. (Olivero v. Registrador, 51 DPR 413) esta misma opinión respecto al Art. 42 LHE la compartía un

sector de la doctrina española y cristalizó en la RDG de 22 de octubre de 1906 negándole acceso registral a una demanda en cumplimiento de una promesa de venta.

La doctrina española reaccionó contra tal interpretación (Morell, XXIII, T.III., p. 43)

y la DGR cambió luego su postura. Roca Sastre resume el punto:

“Por consiguiente. En el Núm. 1ro del Art. 42 de la Ley Hipotecaria deben considerarse comprendidos aquellos dos tipos de demanda. Como declara la resolución de 13 de febrero de 1929, en el núm. 1ro del Art. 42 de la Ley Hipotecaria, se hayan comprendidas tanto las demandas fundadas sobre una acción real, como las que se apoyan en un título que refieran directamente a las fincas o derechos inscritos e implique una verdadera e inmediata vocación a los mismos. Así mismo según la Resolución del 9 de agosto de 1943, por una devolución de la tutela o protección otorgada por el Núm. 1ro del Art. 42 de la Ley, no solamente se ha permitido la anotación de las acciones reales ejercitadas con tal finalidad (la expresada en dicho precepto), sino que también se ha concedido la facultad de pedir la anotación a los que fundan sus reclamaciones judiciales en una acción personal y aún a los titulares de una vocación y ius ad rem, siempre que se trate de obtener una inscripción definitiva con las ventajas de prioridad que el asiento de presentación y la anotación solicitada confiere” (XXXVIII, 1954, T.III, p.445)

Tanta confianza hubo en España en la interpretación extensiva del precepto que los reformadores del 1944 no sintieron la necesidad de variar para nada su redacción.

De suerte que en Puerto Rico pudo haberse llegado al mismo resultado, pero ello no ocurrió. Por entenderse excluidas del Art. 42 LH Ult. las acciones que sólo tuvieran de real su vocación, se creyó en la necesidad de conservar el precepto del Art. 91 del Código de Enjuiciamiento Civil y así se retuvieron ambos procedimientos (Cruz de la Corte v. Registrador, 15 de febrero de 1980), pero ello sólo en la teoría, pues nadie optaba por la anotación preventiva formal la que requería mandamiento judicial, sino que se impuso el mero aviso de la demanda que se asentaba mediante nota marginal con la sola presentación de copia certificada de la demanda.

Aguirre juzgó bien la situación:

“Sin embargo, el aviso de *lis pendens*, en la forma que aquí se obtiene, no está de acuerdo con los principios que informan el sistema de Puerto Rico; él es propiamente una manera de dar noticia dentro del mero procedimiento de archivo de documentos sin más requisitos, que existe en los Estados Unidos de América. Pero en un sistema hipotecario de máxima protección a terceros, estructurado mediante la implantación legal de un conjunto de principios que el ordenamiento jurídico del país formula expresa y categóricamente y que produce constancias registrales de efectos plenos, como es el de Puerto Rico, no es aceptable una medida cautelar desprovista de ciertos requisitos básicos y previos. Y es que una medida cautelar de *lis pendens* o anotación preventiva de demanda respecto a la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación, o extinción de cualquier derecho real debe estar rodeada de ciertas garantías que impidan la promoción *ad libitum* muchas veces caprichosa o interesadamente perturbadora de pleitos cuya sola existencia sustrae las fincas del comercio inmobiliario con grave perjuicio de la contratación general y de la economía del país.” (XXII, p. 45-46)

A lo anterior se debe que en la reforma puertorriqueña de 1980, siguiendo a Aguirre, se incluyó una disposición más elaborada que la entonces vigente incluyendo los supuestos justificantes de *lis pendens* y se reveló y explicó en informes que el propósito de ello era eliminar el medio concedido en el Art. 91 del Código de Enjuiciamiento Civil. Se subrayó la intención al adoptarse el Art. 114.1 RHPR, el que advierte:

“Los derechos a que se refiere el Núm. 1 del Art. 112 de la Ley son aquellos reales o que en virtud de alguna disposición de la misma son inscribibles o anotables”.

No cabe mayor acogida por la anotación preventiva de demanda: si la sentencia solicitada fuere registrable ella misma, o bien diera pie a títulos registrables en alguna forma, es anotable la demanda.

Así las cosas, e inexplicablemente, al redactarse las nuevas Reglas de Procedimiento Civil en 1979, se incluyó de nuevo en la Regla 56.7, el precepto que autoriza el aviso de pleito pendiente al margen de la Ley Hipotecaria, permitiendo incluso el aviso no sólo cuando

la acción judicial afecte el título sino también la posesión del inmueble. Pero, como muchas anotaciones tienen, en su desarrollo natural, la conversión a inscripción definitiva. ¿Que ocurriría de anotarse un interdicto posesorio cuando ya hemos visto que el mero estado posesorio fue descartado por la Ley?

Al fin, fue cuestionada la vigencia de la Regla 56.7 al negarse la Registradora Carmen Rocafort a practicar un aviso de pleito pendiente. El TSPR confirmó la denegatoria y declaró sin vigencia el primer párrafo de la Regla 56.7, de su propia adopción, (Rocafort v. Alvarez, 82 JTS 52), pero dejó sin embargo vigente el segundo párrafo que permite la cancelación de la anotación con la prestación de una fianza. Aquí se da, en lo jurídico, lo que llaman algunos psicólogos un disonante cognoscitivo: si la anotación de una acción real tiene por objeto asegurar la inscripción del derecho real en alguna forma reclamado, incluso por vía de la conversión de la anotación en inscripción, cómo puede entonces cancelarse la anotación y sustituirse con la prestación de una fianza: ¿Es que se trocó en personal la acción real? Se trata de una técnica adecuada para la cancelación de una anotación de embargo, pero nunca de la anotación preventiva de demanda.

Con el evidente propósito de evitar demasiadas asperezas en la práctica ya establecida, el Art. 113 LHPR autoriza la anotación preventiva de la demanda sin mandamiento judicial cuando la acción tenga como base un derecho real inscrito, en cuyo caso cabe proceder ante la mera presentación de copia certificada de la demanda. Esto deja fuera de la norma general el mayor número de anotaciones, que son motivadas por acciones en ejecución de hipotecas. De no haber derecho inscrito habrá siempre que obtener providencia judicial en virtud de documento bastante, concepto éste que de acuerdo a Roca Sastre, no tiene que ser un

documento público, ni siquiera firmado por Notario o persona autorizada para administrar juramentos, sino que bastarán cartas o cualquier documento privado que induzca a pensar que efectivamente podría existir el derecho que se reclama. (XXXVIII, 1954, T.II, p. 864)

Tenemos pues que son anotables las acciones reales, y también aquellas con vocación real, no así las puramente personales. De suerte que una acción en cobro de dinero no podría anotarse, (Maldonado v. Registrador, 107 DPR 71), por otro lado, aún cuando la opción de compra no contaba entre los títulos inscribibles, la acción judicial en su ejercicio sí podía anotarse. (Martínez de León v. Registrador, 101 DPR 308)

Hubiese sido preferible asignar al menos dos párrafos, si no apartados distintos, de manera que quedaran perfectamente distinguidas las acciones reales de aquellas personales, pero cuyo objeto es un derecho real (Morell, XXIII, T.III., p. 43), lo que hubiese facilitado luego asignarles efectos adecuados a cada tipo, como veremos adelante.

Estas anotaciones no son propiamente cargas sobre la finca, pues lo que afecta a ésta es el litigio, no el asiento registral, que sólo tiene como fin dar a conocer la existencia de aquél. Sería suficiente, de no existir la anotación, que se pudiera probar el conocimiento de la causa judicial por otros medios. Por ello se tipifican estas anotaciones como de mera publicidad, como las ha declarado la doctrina y la jurisprudencia. (Chico, V, T.II, p. 1124) Se distinguen de otras anotaciones cuyo efecto parte de la práctica del asiento, y por ello se califican por algunos de constitutivas, aunque el punto no es pacífico. (Chico, Ibid, p. 1125)

2 y 3. Los casos que aparecen en los números 2 y 3 del Art. 112 LHPR (2 y 4 LHE) se refieren a la anotación de embargo, secuestro, y prohibición de enajenar. Son remedios distintos. Por medio de la anotación de embargo se sujeta la finca o el derecho embargado

a la realización hasta la cantidad fijada en el embargo trabado por el Tribunal. Esta garantía rige frente a cualquier acreedor o adquirente de derecho que sea posterior a la anotación. Frente a éstos tiene los efectos de la hipoteca, por ello se entendió desde la Ley de 1861 que tal anotación sustituía la hasta entonces llamada hipoteca judicial. (Roca XXXVIII, T.II., p. 890)

La prohibición de enajenar, por su parte, impide que el bien pueda ser transferido por el demandado, y el secuestro sustrae el bien de la gestión del demandado, impidiendo así su desvalorización. (Chico, V, T.II, p. 1131)

El mandato del Tribunal rige aunque no se practiquen las anotaciones, incluso puede ejecutarse el embargo trabado, sin que la ausencia de la correspondiente anotación preventiva afecte la transferencia mediante subasta; pero los terceros adquirentes no quedarían afectados de no constar la anotación, lo que da pie a que se le señalen efectos constitutivos a tales anotaciones. (Roca, XXXVIII, T.II, p. 892-894; véase el extenso comentario a la RDG del 12 de septiembre de 1983, por Juan Miguel Rey Portoles, en RCDI, Núm. 570, septiembre-octubre, 1985, p. 1355)

4. Los legatarios, antes de la entrega del legado, también pueden pedir anotación preventiva. La LHPR redujo los casos en que un legatario puede obtener dicha anotación, si comparamos el precepto con el anterior en la LH Ult. y el de la vigente LHE, Art. 42,7, los que conceden dicha posibilidad a todos los legatarios que no pueden instar juicio de testamentaria, mientras que el precepto de la LHPR citado, la limita a aquel favorecido por un legado de bienes inmuebles determinados. Los legatarios de cantidades dinerarias, p. ej., tendrán que buscar vías indirectas de naturaleza judicial si es que desean asegurar sus créditos

con arreglo a los Art. 803-809 del Código Civil. No fijaplazo la LHPR para que el legatario de derecho sobre bien inmueble determinado solicite anotación preventiva.

Debe recordarse que el derecho hereditario en la LHPR no se anota, sino que se inscribe de acuerdo al Art. 38, 6º. El Art. 120.1 RHPR prohíbe que el heredero pueda inscribirsu derecho sobre un bien legado, excepto con el consentimiento del legatario o por providencia judicial recaída en juicio entablado en contra de éste.

La anotación de legado fue siempre muy infrecuente. Es posible que debido a ello, y a pesar de que se mantuvieron normas parecidas a las de la LHE en el anteproyecto de Muñoz Morales (San Juan, 1948, Art. 302, 7º); en el de Agustín Aguirre (I, Art. 42), y en el proyecto de Código Hipotecario de 1967 (Art. 209-214), se dejó ver en anteproyectos posteriores, gran aversión hacia la conservación de esta salvaguardia, hasta el punto de eliminarsepor completo. En el informe del anteproyecto de la Ley Hipotecaria propuesto por la Reforma de la Justicia, en 1978, fue expresado:

“La única defensa que, en normal desarrollo de la vida jurídica, tiene el legatario, es la anotación preventiva. Por alguna razón se eliminó este recurso del P. del S 443. No es juicioso encaminar al legatario a un pleito contra los herederos en todo caso que inmediateamente le sea entregada la finca. En el Art. 120 propuesto, se permite al legatario asegurar su derecho con la mera presentación del testamento.

La ley vigente contiene, igual que la Española, varias normas para los casos de legados de pensión, de genero o cantidad y de cosas específicas. Hemos adoptado la posición de que el legatario de pensión o de cosas genéricas es en realidad un acreedor y que bien puso el causante disponer a su favor una hipoteca testamentaria. Nos preocupa el legatario de finca determinada que no es heredero, ni a su vez, legatario de parte alícuota, es decir, aquel de quien pueden prescindir los herederos en todos sus actos, en especial ahora cuando no se harán menciones. Disponemos, pues, en el Art. 112 propuesto la anotación de legados en este caso, sin necesidad de recurrir al Tribunal.”

En España parece que tampoco es común la anotación de legado. (Roca, XXXVIII, T. III, p. 36) En Puerto Rico ocurrió que al inscribirse el testamento, impensadamente, se hacían constar los legados sin importar su naturaleza. Así, tanto el heredero como el legatario *sentían* como si de alguna forma la finca estuviera gravada. En la vigente Ley, sin embargo, prohibidas las menciones e impedido expresamente el Registrador en todo caso, de haber constar en la inscripción aquello que no es inscribible (Art. 37.2 LHPR), es decir, disipada la ilusión, habría que preguntarse si se justifica el desamparo en que han quedado los legatarios que no sean de bienes inmuebles determinados. Es un estado al que deben atender especialmente los Notarios cuando autorizan testamentos.

5. Una garantía que ingresa al Registro por vía de anotación preventiva es la del crédito refaccionario. Trátase de un crédito privilegiado por estar destinado a salvar o mejorar un bien entendiéndose que el que presta para tal propósito debe tener una garantía superior a cualquier otro acreedor sobre el aumento en el valor del bien, producido por la inversión de la cantidad prestada, y esto aún respecto a acreedores anteriores. Tiene abolengo romano, y ha estado presente en el derecho histórico español hasta el presente. (Roca XXXVIII, T.III., p. 67)

En Puerto Rico, el crédito refaccionario con su garantía han quedado inutilizados por haberse encauzado por otras vías financieras los medios para construir y reconstruir propiedades. Por ello, a pesar de que aparece permitida la anotación en el Código Hipotecario de 1967 (Art. 198, 7mo), en las últimas discusiones legislativas de 1979, venció el criterio de que debía eliminarse de la Ley Hipotecaria.

Así las cosas dictó opinión el TSPR, *Rexach v. Jardines de Monte Olivo*, 30III 79, 108 DPR 551, revocando al Tribunal de primera instancia al reconocer éste un crédito refaccionario anotable a un suplidor de materiales para la reconstrucción de bienes, ello no por vía de un contrato entre suplidor y dueño, sino de un pleito presentado por el primero contra el dueño y otros acreedores hipotecarios. El TSPR reconoce que la anotación de crédito refaccionario es un recurso “extinto en la biología jurídica de nuestro país”, pero reconoce su posibilidad, incluso a favor no sólo del prestamista, sino también del suplidor. En aquel caso, sin embargo, no procedía la declaración del crédito ni la orden para su anotación ya que no hubo acuerdo y, además, se perjudicarían acreedores que a fin de cuentas también prestaron para el desarrollo del proyecto urbanístico.

La opinión del TSPR fue, sin embargo, no solo suficiente para que la última hora se incluyera otra vez la anotación de crédito refaccionario (Art. 112, 5to), sino que mereció el artículo más extenso de la Ley Hipotecaria (Art. 120), esto, porque se incluyeron en un mismo artículo disposiciones inspiradas en los Art. 59-64 de la LHE, y 155-160 del RHE, a veces con técnica descuidada. Por ejemplo, mientras el Art. 61 de la LHE se refiere a “cargas o derechos reales inscritos”, el Núm. 5 del Art. 120 de la LHEPR, alude en el mismo caso a “obligaciones reales inscritas”. Responde también el precepto al caso *Rexach*, antes citado, al hacer expresión específica de que también un suplidor de materiales, y no sólo el prestamista, podría obtener anotación de crédito refaccionario.

6. En el caso de demandas en donde se pretenda una declaración judicial de cualquier tipo de incapacidad legal que impida la libre disposición de los bienes, su administración,

así como la ausencia o el fallecimiento de cualquier titular registral, podrá solicitar la toma de anotación preventiva de tal acción legal.

7. Cualquier otro caso en que se faculte para pedir anotación conforme a la misma ley hipotecaria o a cualquier otra ley.

Esta disposición parece innecesaria, al igual que la que le sigue, autorizando al interesado en la inscripción siempre que se le niegue por el Registrador la inscripción del título presentado, pues la misma Ley Hipotecaria autoriza tal anotación cuando articula el procedimiento registral (Art. 71). Normas similares aparecen también en los números 9 y 10 del Art. 42 LHE.

8. Previene la ley que existen otros casos de anotación preventiva en la propia Ley Hipotecaria, como son la solicitud de inscripción de derecho real sobre finca no inmatriculada, por caso de denegatoria emitida por el Registrador de la inscripción de cualquier título, e incluso podría desde otras leyes, permitirse en otros casos la anotación preventiva.

EFFECTOS DE LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS

Anotaciones de demanda de propiedad, personales, de embargo y prohibición de enajenar:

Como son tan diferentes los casos que permiten la anotación preventiva es anticipable que los efectos no sean los mismos en todos los casos.

Es propicio recordar, en este momento, que nuestro sistema hipotecario, distinto al alemán, no está solidificado con el orden civil o extra registral: son dos mundos distintos y a veces contrapuestos. El Art. 33 de la LH Ult. dice: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes". Este mismo precepto aparece en el Art.

105 LHPR, cuando comienza: “A pesar que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes,...” Es decir un acto puede estar muy bien inscrito y ser a la vez muy nulo. En caso de choque entre el orden civil y el registral, este último prevalecerá sólo en aquellos expresamente señalados por la Ley Hipotecaria. Es la Ley Hipotecaria la que determina los efectos de los asientos registrales.

¿Qué efecto concedía la LH Ult. a las anotaciones? Reza su Art. 44: “El acreedor que obtenga anotación a su favor en los casos de los números 2º, 3º y 4º, del Art. 42 de este título, será preferido, en cuanto a los bienes anotados solamente, a los que tengan contra el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a dicha anotación”.

El Art. 201 del Proyecto de Código Hipotecario disponía:

El acreedor que obtenga a su favor anotación de embargo, secuestro, o prohibición de enajenar, será preferido en cuanto a los bienes anotados solamente, a los que tengan contra el mismo deudor créditos contraídos con posterioridad a dicha anotación.

De idéntica forma leía el Art. 117 del Proyecto del Senado 792 que luego se convirtiera en la vigente Ley Hipotecaria; pero luego fue reformado el precepto, y entre otros cambios, se eliminó el señalamiento específico al tipo de acreedores, —al igual que al redactarse el Art. 38, se eliminó la lista de derechos reales que aparece en el Art. 2 de la LH Ult., y todavía en la LHE—. Posiblemente se juzgó innecesario, pues sólo pueden anotar los acreedores que aparecen taxativamente enumerados en los párrafos segundo y tercero del Art. 112. No cabe pensar que la Ley haya indistinguido a los anotantes por el primer número del mismo artículo, llamándoles también acreedores, pues sería confundir los derechos de crédito

con los reales, en una legislación que parte precisamente de que existe una diferencia fundamental entre ambos.

Quien reclama en cumplimiento de una obligación y consigue anotación sobre finca inscrita, es acreedor anotante. Quien reclama la declaración de un derecho real y consigue anotación no es un acreedor, está pidiendo se le reconozca un derecho que él ya tiene sobre la finca, no el cumplimiento de alguna obligación por parte del dueño de la finca. Por eso han merecido siempre ser tratados en dos disposiciones distintas.

Tanto el Art. 117, como el Art. 44 de la LH Ult. y 44 de la LHE, disponen que el acreedor anotante será preferido sólo con respecto a acreedores o titulares posteriores a la anotación. Es decir, quien gestiona antes su cobro no tiene preferencia sobre títulos anteriores en fecha. Llanamente nos dirige el Art. 44 de la LHE a los artículos del Código Civil que regulan la prelación de créditos. (Velco v. Industrial Services, 97 JTS 72; 22 de mayo de 1997)

La LHPR en su Art. 117, al limitar radicalmente la eficacia de los créditos anotados a su prevalencia sobre titulares posteriores a la anotación, no sujeta su ineficacia a que titulares anteriores a la anotación ejerzan algún tipo de acción, la tercería, por ejemplo. En el caso de Vivó v. Registrador, 58 DPR 510 (1941), el TSPR ordenó la cancelación de un crédito hipotecario embargado, apareciendo inscrita, con posterioridad a la anotación, una transferencia del crédito de fecha anterior a la anotación, cuando se presentó la escritura donde compareció el acreedor inscrito y el deudor dueño de la finca y declararon extinguido el crédito solicitando dicha cancelación. Pudo el TSPR aceptar la postura del Registrador en el sentido de que el crédito estaba previamente embargado y que estando vigente el embargo

.no podía cancelarse la hipoteca que lo sustentaba pues el gravamen se estableció sobre la hipoteca, no sobre la finca; pudo haber indicado al recurrente que llevara acción de tercería antes de que se vendiera el crédito en pública subasta, y solicitara la cancelación del embargo; pero el Tribunal Supremo entendió que de acuerdo a las propias constancias del Registro el embargante “no embargó nada”, pues el crédito ya no existía en el patrimonio del demandado, esto no impide que en el caso de la hipoteca la inscripción es constitutiva. (González v. Registrador, 54 DPR 336 y Sierra v. Registrador, 57 DPR 229 (1940))

De manera que en caso de anotación de embargo, si se presenta y registra un título anterior en fecha a la anotación, surgirá del mismo Registro la ineficacia del embargo. La anotación retendrá una existencia formal hasta que se ordene la cancelación, pero no podrá tener eficacia más allá de lo que la propia ley concede. Por tanto en caso de ejecución del embargo, la venta quedará sujeta a los títulos inscritos a la fecha anterior a la anotación, si es que son compatibles con el dominio, y no podrá ser inscrita si los títulos inscritos son incompatibles. Recuérdese que el embargante no es tercero. (Longpré v. Wolf, 23 DPR 15 (1915)). El Art. 71 de la LH Ult. daba en estos casos la oportunidad al ejecutante de solicitar el pago del crédito anotado luego de la ejecución. Tal solución fue abandonada por la nueva Ley.

Nótese que si el titular anterior en fecha, pero que inscribe con posterioridad a la anotación, lo es de un derecho compatible con el dominio, una hipoteca p. ej., atendido el Art. 117, no se sentirá provocado a asistir al procedimiento que motivó la anotación, sino que confiará en que no podrá nunca cancelarse su título en virtud de una anotación que de acuerdo con la misma ley no puede perjudicarlo.

Roca entiende (XXXVIII, T.II., p. 916) que si se trata de la inscripción del dominio, adquirido con la fecha anterior a la anotación, la venta que se efectúe por ejecución no podrá inscribirse por falta de tracto: se tratará de un título en virtud de un embargo que ya el mismo Registro dice que es ineficaz, y se encuentra la finca inscrita a favor de persona distinta al demandado. Se alude a las resoluciones del 9 de noviembre de 1955, 20 de diciembre de 1966, y 16 de octubre de 1974. (DGR)

Por el contrario, si se trata de una anotación de demanda de propiedad, bajo el número primero del Art. 112, los efectos son distintos. Ya no se trata de un acreedor, sino de un titular que llega al Registro como único puede, con una acción judicial. Merece los efectos publicitarios del Registro, y prevalecería aún sobre titulares anteriores en fecha a la anotación. Nos parece que no entenderlo así daría paso a situaciones claramente injustas:

Supongamos el caso de un comprador a quien se deniega la inscripción de su título por haber suspendido el Tribunal Supremo al abogado del ejercicio del notariado para la fecha en que se otorgó la escritura. El vendedor se niega a otorgar nueva escritura y aprovechándose de que todavía aparece como titular registral, hipoteca la finca. El comprador frustrado demanda y anota antes de que se presente la escritura de hipoteca, que es de fecha anterior a la anotación. Debe prevalecer el anotante. Lo exige la justicia, y así lo ha querido el sistema hipotecario. Esta no sería la solución si concluyésemos que las anotaciones por el número primero del 112 están incluidas en el Art. 117.

Dice el penúltimo párrafo del Art. 71 de la LH Ult.:

“Si la enajenación otorgada e inscrita durante el pleito fuere relativa a finca cuya propiedad se hubiere reclamado en virtud de demanda anotada preventivamente, con arreglo al número 1º del Art. 42 de este título, será título hábil para que en su virtud

se cancele aquella inscripción, un testimonio de la sentencia firme favorable al dominio del demandante.”

El TSPR tendió a no distinguir, sin embargo, entre los efectos de las distintas anotaciones. Ha dado efectos meramente prospectivos incluso a la anotación de demanda de propiedad. (Segarra v. Vda. De Lloréns, 99 DPR 60 (1970); ver además, Mojica Sandoz, Reflexiones sobre la Anotación de Demanda de Propiedad, 43 Rev. Col. Abog. PR 99) (1982). No se interpreta bien, a nuestro juicio, la posición adoptada por Roca Sastre. (XXXVIII, T.II, p. 859 y sig.) Este autor comenta con simpatía la posición de Feced, y entiende que el asunto no está tratado a fondo en la legislación española; pero, sin embargo, cuando el Art. 198 RHE posibilita cancelar los asientos posteriores correspondientes a títulos anteriores en fecha a la cancelación, siempre que los titulares sean citados, está implicada la prevalencia de la sentencia sobre tales títulos. En el caso de la LHPR, tal prevalencia es más clara aún, pues en el Art. 149 se ordena la cancelación de dichos asientos sin proveer para audiencia alguna.¹

Creemos, por tanto, que, si como afirma el profesor Brau, “la anotación de embargo no crea ni declara derecho alguno a favor del anotante; no altera la naturaleza de las obligaciones, ni puede convertir en real e hipotecaria la acción que carezca de este carácter; ni reserva rango, como la mención” (V, p. 293), el dominio obtenido en la pública subasta correspondiente no podría inscribirse, de surgir ya un titular del propio Registro, quien hubiese adquirido antes de la anotación del embargo.

¹A este efecto llama García García el condicionamiento de la publicidad por la prioridad, II, T.II, p. 580

Entendemos también que el Art. 117 no incluye las demandas de propiedad, en especial las declarativas o las que propendan a la rectificación del registro. Nótese que las anotaciones de demanda son un asiento de mera publicidad, evita que por acción del Art. 105 pueda un tercero quedar protegido del resultado del pleito. Tiene un efecto negativo, enerva el beneficio de la publicidad. (Roca Sastre, XXXVIII, T.II, p. 841) Lo que en realidad afecta la finca es el propio pleito, la anotación no grava la finca sino que da a conocer el pleito. Si el pleito es conocido por el tercero, éste no gozará de la protección de la fe pública, aunque no exista anotación. En el caso del embargo, por otro lado, estamos ante un verdadero gravamen, una hipoteca judicial, tiene un efecto positivo que parte de sí mismo. Por un lado, si no se traba el embargo, el conocimiento que tenga el tercer adquirente de la existencia del pleito no afecta su buena fe; por otro lado, trabado el embargo, si se concede una cantidad mayor al reclamante que la garantizada por el embargo, la finca responderá sólo por la cantidad consignada en la anotación; es decir, que el pleito en nada afecta la finca, el embargo sí.

Atendida esta diferencia, es evidente que el Art. 149 de la LHPR, al disponer que los que registren sus derechos con posterioridad a la anotación se entenderán notificados “de la existencia del pleito”, cuando en su segundo párrafo menciona las acciones reivindicatorias y en general las declarativas de derecho real, nos revela claramente que se refiere a las anotaciones de demanda, no a las de embargo, y es sólo en este caso cuando podrán cancelarse los títulos posteriores aunque “tengan fecha anterior a la anotación”.

Por tanto, si entendiéramos que el Art. 117 incluye la anotación de demanda de propiedad, ¿cómo es posible que la ley, al mismo tiempo que limita su prevalencia a los títulos

posteriores en fecha, a la vez disponga para la cancelación de todos los títulos posteriores sin discriminación de fechas? Significaría esto, por otro lado, que también en el caso de la anotación de embargo se cancelarían todos los asientos posteriores aunque fueran de fecha anterior a la anotación, cobrando así el embargo una efectividad que le niega el Art. 117.

Encontramos apoyo también en el Art. 114 donde se hace referencia directa, en sus dos oraciones primeras, a las sentencias recaídas a favor del demandante en los casos de anotaciones practicadas al amparo del número primero del Art. 112.

La exposición de motivos de la Ley de 1861 sobre el particular se expresa:

“Adoptando el Proyecto estos mismos principios, da nueva vida a nuestro derecho antiguo, proclamado otra vez que el acreedor que obtiene a su favor una anotación preventiva, cuyo objeto sea garantizar las consecuencias de un fallo, sólo gozará de preferencia sobre los que tengan sobre el mismo deudor otro crédito contraído con posterioridad a la anotación. Ni podía ser de otro modo sin violar los principios de justicia. El que contrata y no exige hipoteca se contenta con la garantía que le da el crédito personal del deudor, y no debe tener preferencia alguna sobre los que se hayan en el mismo caso. Si el deudor deja de cumplirlo pactado al tiempo convenido, podrá el acreedor compelerlo al pago acudiendo a la vía judicial, pero esta demanda no cambia la naturaleza del crédito ni la fuerza del título.

Fuera de estos casos, las anotaciones preventivas son precursoras de la inscripción, hacen que ésta surta su efecto desde la fecha que aquellas llevan; son un verdadero derecho hipotecario, constituido en virtud de la ley y ejercitado por el acreedor, si bien por las dudas a que dan lugar los títulos presentados o por circunstancias transitorias no han llegado aún a la perfección.”

Morell, por su parte, dice del Art. 44 de la LHE, homólogo al Art. 117 de la nuestra:

“No es el precepto aplicable a las anotaciones de demanda de propiedad en que se reclaman derechos especiales sobre bienes determinados, los cuales de reconocen o no se reconocen con completa independencia de créditos anteriores no inscritos con anterioridad, ni tampoco a las anotaciones de demanda de incapacidad, cuyo carácter es exclusivamente personal, ni mucho menos a las anotaciones precursoras de una inscripción cuyos efectos, aunque transitorios y eventuales, son los mismos que los de las inscripciones en general en tanto la anotación subsista. (XXIII, T.III, p. 92)

Creemos también que deben descartarse del ánimo consideraciones tales como que el primero en acudir al Registro es diligente y el que presenta luego no lo fue, y por tanto no debe privilegiarse: "A" insta pleito en 1974 contra "B", pero no es hasta el 12 de enero de 1976 que presenta el embargo sobre la finca. "X" compra la finca, libre de cargas el 11 de enero de 1976 y presenta la escritura el 13 de enero del mismo año. ¿Quién es el negligente?

Entendemos que los Art. 112, 114, 117 y 149 comentados no se contradicen, pero sí requieren un gran esfuerzo de interpretación, y estaría en orden que en una futura reforma hipotecaria, fuesen repensadas estas disposiciones teniendo claramente a la vista las soluciones que el Derecho y la justicia reclaman. El TSPR en años recientes ha orientado bien los criterios. (Pérez v. Martínez, 92 JTS 32). El comprador de finca antes de ser ésta embargada, pero que inscribeluego de la anotación preventiva, prevalece sobre aquél; no así de haber sido una anotación de demanda real.

En el caso de la acción judicial personal, pero con vocación real, la anotación sólo tiene efectos frente a adquirentes posteriores a la anotación, los de fecha anterior, aunque presenten luego de la anotación, prevalecen sobre ésta. En este punto razona Roca Sastre:

"Plantea Feced el problema de la anotabilidad de las demandas de las demandas en que se exija la constitución de hipoteca en documento público, el cual a su entender ha de resolverse en el sentido favorable a tal anotabilidad, si bien subordinado sus efectos solamente respecto a terceros adquirentes con título adquisitivo posterior a la anotación. Este es también nuestro parecer."; 1954 T.III, p. 447 (Roca, XXXVIII, T.III, p. 859)

En fin, que la diferencia entre los efectos de la anotación en el caso del embargo o de la acción personal, y los de la acción propiamente real, son tan distintos como lo son entre sí

las circunstancias que las provocan. (Véase Rey Portoles, RCDI, Núm. 570, 1985; Mojica Sandoz, Reflexiones... RCAPR, Vol. 43, febrero 1982, Núm. 1)

En cuanto a las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, difieren en sus efectos los sistemas español y puertorriqueño. En el caso de la LHE, constituye dicha anotación una excepción al principio general de que la anotación preventiva no cierra el Registro, no impide los asientos posteriores (Art. 71), pues tiene el efecto de detener el posible flujo de asientos, salvo, así lo dispone el Art. 145 LHE, que se trate de títulos de fecha anterior a la anotación, aunque se presenten después de ésta. Entendemos que el Registrador debe proceder aquí como en el caso del embargo en este mismo supuesto: notificar al Tribunal del estado registral, con arreglo al Art. 1.453 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En la LHPR la anotación de la prohibición de enajenar interrumpe netamente el flujo, la excepción al principio de apertura adoptado en el Art. 125 es completa, si bien tratándose de títulos en ejecución de derechos previamente inscritos, una hipoteca p.ej., serían éstos inscribibles. La carga se impone al titular que no logra inscribir por haber llegado tarde, quien deberá acudir al Tribunal para ordenar la cancelación de la anotación en su caso. (Art. 96.1 y 123.1 LHPR)

Por su parte, la anotación de legado de bien inmueble determinado es de publicidad, y se convierte en inscripción en cuanto se presente el título de entrega (Art. 122.4 LHPR). Mientras perdure la anotación el heredero no podrá inscribir su derecho sin el consentimiento del legatario. (Art. 50.1 LHPR)

Tiene la anotación de crédito refaccionario todos los efectos de la hipoteca. (LHPR Art. 120 (12; LHE Art. 59)) Si el crédito no se hubiese satisfecho antes de 60 días de

terminada la obra, el acreedor podrá solicitar la conversión de la anotación en inscripción de hipoteca, con el consentimiento del deudor o mediante providencia judicial. Transcurrido el término indicado, caducará la anotación. (LHPR, Art. 120 (15; 16)).

El efecto de la anotación sobre incapacidad es avisar a tercero y al Registrador sobre la posible sobrevenida de una sentencia que de alguna manera afecte la persona del titular inscrito, bien declarándolo incapaz, ausente o fallecido. Mientras perdure la anotación, las inscripciones de títulos posteriores a ésta quedan sujetas a ser canceladas a petición del interesado que corresponda, tutor o Fiscal, si es que la incapacidad es decretada. El Registrador, en este caso, deberá practicar la inscripción según lo dispuesto en el Art. 38, 7mo, LHPR.

Las anotaciones no enumeradas en el Art. 112 LHPR tienen efectos connaturales a su razón de ser:

La que se practica en todo caso que el Registrador deniegue el asiento solicitado, prolongará el asiento de presentación hasta que se sustancie el recurso gubernativo, y de no instarse éste, caducaría a los 60 días (Art. 70; 71 LHPR); la que se practica a solicitud de quien posee un derecho real sobre finca no inmatriculada, caduca al año de practicarse si es que no recae sentencia a su favor ordenando la inmatriculación de la finca. (Art. 248 LHPR)

LA CONVERSION

Se trata de la mutación de la anotación preventiva en inscripción formal, esto es, se troca un asiento esencialmente provisional en otro definitivo. (Art. 127 LHPR; 77 LHE). Excepcionalmente se dan casos de conversión de inscripciones, los que según Roca Sastre

XXXVIII , T.III, p. 1979), son más bien de consolidación del asiento que su transformación formal, como lo es la de la inscripción de posesión. (Regla segunda Art. 255 LHPR)

La extinción de la anotación no supone lo mismo en la conversión que en otros casos, como sería el de su cancelación, pues la mayor parte del contenido de la anotación no desaparece, sino que se afirma, pasando a integrar el texto de la inscripción, la que hará referencia a la anotación con efecto retroactivo. (Art. 122.7 LHPR; Art. 196 LHE)

No todas las anotaciones preventivas pueden convertirse propiamente en inscripciones. Roca Sastre entiende que el Art. 70 LHE supone una identidad entre el derecho o acto anotado y el que es objeto de la inscripción (Ibid, p. 199) El Art. 122.1 RHPR adopta expresamente tal criterio. Son convertibles las anotaciones de legado, de crédito refaccionario, así como las anotaciones de demanda de propiedad propiamente, no las personales con vocación real. Es decir, sería convertible la anotación de demanda confesoria de servidumbre, pero no aquella en que el actor pida que la servidumbre se constituya; la sentencia en este último caso sería complementaria al título de constitución. Tiene eco el principio en el Art. 56.1 LHPR, al disponer que las sentencias declarativas son títulos inscribibles de por sí, pero las que no lo sean servirán de “base a los títulos en los que se dé cumplimiento a lo en ellas dispuesto”; podríamos decir que las primeras producirían la conversión de la anotación preventiva que se hubiese tomado, no así las segundas.

CAPITULO VI
PRINCIPIOS HIPOTECARIOS
INSCRIPCION Y CONSENTIMIENTO

Se anuncia la tendencia en los autores, desde principios del siglo IX, a señalar lo que llama Don Jerónimo González, “radicales orientaciones del sistema” (XII, T.I, p.296), rubricadas como “principios hipotecarios”. Dice Don Jerónimo que tales principios “informan la disciplina estudiada y sirven para resolver los problemas concretos”. Es evidente que cuando— y en este caso casi de súbito— aparece una institución en medio de otras jurídicas tradicionales, y recibe aportaciones de muchas de ellas, civiles, procesales, administrativas, etc..., para evitar que las consideraciones se diseminen por muchos derroteros, se definan los propósitos fundamentales que la inspiraron, se formalicen éstos y se tengan siempre presentes. Refuerza lo dicho cuando nos topamos con estudios muy distantes que asumen un estilo similar.¹

Los primeros principios hipotecarios, advertidos en Francia a principios del siglo XIX, fueron los de Publicidad y Especialidad. Luego en la Ley prusiana de 20 de diciembre de

¹El afamado constitucionalista norteamericano Lawrence Tribe, advierte que la Constitución de los Estados Unidos es una composición discontinúa, producto de compromisos a veces incoherentes, que no obedecen a una sola visión o filosofía, sino que se dejan ver en ella ideales y nociones que a veces están unos con otras en conflicto. Los estudios constitucionales se desgajaban en políticos, sociales y hasta literarios, resultando en una presentación anecdótica y fragmentaria, que amenazaba con tornar el Derecho Constitucional en algo amorfo y de poco respeto propiamente jurídico. Todo ello lo llevó a desentrañar unos siete principios que sirven de ejes a la Constitución, a las que llama modelos, y a través de ellos da forma a aquella rama del Derecho, quizás la más importante y tradicional en todo el sistema jurídico norteamericano. (Véase *Constitutional Analysis*, 1988, N.Y., p.1 y sigs.)

1783 se señaló el de Legalidad, el cual es acogido por Don Bienvenido Oliver, uno de los más importantes instauradores del sistema hipotecario español. El de Consentimiento, al que ya se aludía en Alemania a finales del siglo XIX, aparece formalmente en España en 1918 en un programa de oposiciones (Don Jerónimo, XII, T. I, p. 293). Sánchez Román fue quien primero señaló en España la Determinación como principio; y así se fue nutriendo la lista hasta quebrar la esperanza temprana de que fueran sólo dos o tres. (Ibid, p.291)

Al exponer los principios hipotecarios adoptaremos la lista trillada reconociendo sin embargo que se han presentado fuertes candidatos a ser considerados como principios autónomos como el de inoponibilidad, por ejemplo. (García García propone una clasificación distinta distinguiendo entre aquellos principios que tienen que ver con los efectos de la inscripción, y los que se refieren a sus requisitos. XI, T.I). Así, discutiremos en este orden, los principios de Inscripción, Consentimiento, Publicidad (Legitimación y Fe Pública), Rogación, Prioridad, Legalidad, Tracto Sucesivo y Especialidad.

I. Principio de Inscripción

A pesar de que llegó a ser el principio de Inscripción entre los juristas alemanes el que encabeza toda la temática hipotecaria, en España tardó en ocupar como tal la atención de la doctrina. (Don Jerónimo, XII, T.I, p. 359) Morell por ejemplo, bajo el tema de inscripción considera sólo lo relativo al asiento registral. Aquí, sin embargo, el término mienta un principio no un asiento. (Chico, V, T.I, p.204; 207) No existe un artículo en la Ley que particularmente encarne el principio de Inscripción sino que se encuentra, como señala respecto de los principios la Exposición de Motivos de 1944, “diluido a lo largo de todo el articulado de la Ley”. A su luz se plantean cuestiones cardinales tocantes a la función, si

alguna, que atañe a la inscripción en la transferencia de derechos sobre inmuebles, bien sea que su falta niegue ser al derecho, o bien que juegue algún papel en la estructura de la transferencia; que sustituya la tradición, por ejemplo.

El tema es importante porque la trascendencia de la inscripción es disimilar entre los distintos sistemas hipotecarios. (Chico, V, T.I, p. 177 y sigs.) En el sistema alemán, no existe el derecho que deriva de negocio jurídico, ni no aparece inscrito, y la inscripción practicada reina abstraída de su causa negocial e inafectada por las vicisitudes que puedan sobrevenirle. En el sistema suizo, por su parte, la inscripción ocupa el lugar de la tradición en la transferencia de inmuebles.

En España hubo ambivalencia en este extremo, no creada por criterios pálidos, sino todo lo contrario, por posiciones firmes y encontradas. Para 1843 Luzuriaga había redactado la base 52º del Proyecto de Código Civil de suerte que hacía precisa, para que produjeran efecto los títulos constitutivos y traslativos, “la toma de razón de bienes raíces en el Registro Público.” Por su parte García Goyena entendía que sólo debía bastar, entre partes, el consentimiento para transferir la propiedad. De todo ello resultó un compromiso:

“Para que produzcan efecto en cuanto a tercero los títulos constitutivos y traslativos de dominio, tanto universales como particulares, ha de ser precisa la toma de razón de los bienes raíces en el Registro Público”. (Don Jerónimo, XII, T. I, p.361-362)

Todo ello complicó el estado de la propiedad mucho más que en el resto de los sistemas civiles conocidos. Don Jerónimo llegó a señalar cuatro tipos diferentes de propiedad: a) la que aparece como objeto en un contrato, que muy bien pudiera no pertenecer

al transferente; b) la propiedad natural de quien posee concreta y civilmente la finca; c) la propiedad que surge del Registro de la Propiedad; d) y la propiedad perfecta, es decir, cuando coincide el Registro con la realidad extra registral en cuanto a título y hecho. (Ibid, p. 363)

No se encontraba justificación para tantas variantes en el sentido mismo de la propiedad.

La ventaja de la inscripción constitutiva se ha reconocido en la propia obra legislativa.

Reza la Exposición de la Ley de 1944:

“No se desconocen, ni de subvalorar son, las importantes razones que la casi totalidad de los tratadistas españoles aducen en defensa de la inscripción constitutiva”.

No se aceptó el principio, presenta como excusa la Exposición, porque más del 60 por ciento de la propiedad no aparecía entonces inmatriculada en el Registro.

Muchos piensan que se pudo adoptar la inscripción constitutiva sólo para la propiedad ya inmatriculada. (Cossio, VII, p. 166; Véase Chico, V, T. I, p. 209)

Respecto al estado actual del sistema, tanto en España como en Puerto Rico, nos parece la opinión más atinada y sensata la expresada por Roca Sastre: Como norma general nada cumple la inscripción en el proceso transmisivo. Título y modo ocurren antes de la registración, es más, son su necesario presupuesto. La inscripción como tal no supe la tradición, como tampoco convalida contratos ni cura defectos (lo cual no equivale a decir que “ni quita ni da derechos”). Tampoco concede el carácter de oponible *erga omnes*, éste lo tiene de suyo el derecho real, que no necesita de la inscripción para existir. (XXXVIII, T.I, p.209 y sigs; Véase también la Exposición de 1944, XVII, T. III, p. 213). Apunta Chico que

aquí se está en la esfera del ser, mientras que la publicidad se despliega en la esfera del valer.
(V, T. I, p. 204)

Hay sin embargo casos especiales en los que la inscripción es requisito esencial para la existencia misma del derecho, es constitutiva. Desde el comienzo del actual sistema lo tuvo la inscripción en el caso de la hipoteca. También se citan la anotación como garantía del embargo (hipoteca judicial); el derecho de superficie (R.H.E. Art. 16, RHPR, Art, 39.1); en España, fincas adquiridas por extranjeros en ciertos casos (leyes de 22 de marzo de 1962 y de 12 mayo de 1960); en Puerto Rico el régimen de propiedad horizontal (Ley de Propiedad Horizontal, Art. 2).

En Puerto Rico no existe el dato de que gran parte de las fincas no se hallen inmatriculadas, a veces luce, por el contrario, que muchas o parte de ellas se han inmatriculado más de una vez. Los obstáculos con que se enfrenta la inscripción constitutiva tienen más que ver con la ausencia de una coordinación catastral, y el estado actual del desempeño en las oficinas del Registro, por un lado, y por el otro, pero de gran peso, el emplazamiento del Registro en la estructura del Estado, de cara al modelo constitucional vigente en Puerto Rico. Sobre todo ello habrá oportunidad de expresarse más adelante.

Algunajurisprudenciapuertorriqueña sirve como ilustración de cómo se manejan estos asuntos en la práctica diaria de la justicia. En el caso de Rivera vs. Rivera, 30 DPR 851, el comprador de finca no inmatriculada demandó al vendedor para obligarle a inmatricular la finca que vendió, porque mientras tal no hiciera, la finca no podía considerarse entregada. La demanda fue desestimada: el vendedor no se obligó a lo reclamado y la venta se completó sin la necesidad de la inscripción. En Quiñones vs Otero, 89 DPR 378, se planteó la

vigencia de cláusulas en una hipoteca que fueron luego variadas oralmente entre las partes. Expresó el Tribunal Supremo: “ con rarísimas excepciones, bajo nuestro sistema, respecto a las partes contratantes, los derechos nacen fuera de los libros registrales”.

II. Principio de Consentimiento

Este principio es de extracción alemana. En la técnica civil, como ya se ha señalado, la transferencia del derecho real se opera mediante un contrato abstracto de transmisión, desligado de toda causa obligacional, seguido de la inscripción registral, la que es de índole constitutiva. En el Art. 873 del Código Civil Alemán (B.G.B.) se dispone lo siguiente:

“Para la transmisión de la propiedad de una finca, para el gravamen de una finca con un derecho, así como para la transmisión o gravamen de dicho derecho, es necesario el acuerdo de un titular y de la otra parte sobre la producción de la modificación jurídica y la inscripción de dicha modificación jurídica en el registro, en tanto que la ley no prescriba otra cosa.”

Notese cuan distinto se expresa el Código Civil Español, Art. 609 (549 PR), al decir que la propiedad se adquiere “por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”. El B.G.B. nada dice de obligaciones antes de la transferencia. El mero consentimiento para transmitir crea un contrato válido e independiente de cualesquiera relaciones obligacionales contraídas que le haya precedido. Es un consentimiento dirigido luego al Registrador para que haga efectiva la transferencia mediante la inscripción. En nuestro sistema, por el contrario, el mero consentimiento de transmitir sería impotente de no tener el soporte de una causa válida, esto es, necesita de la colaboración del negocio causal. Una escritura pública

donde sólo conste el consentimiento para transferir, no sería inscribible en el Registro de la Propiedad.

Don Jerónimo, quien vio siempre gran perfección técnica en el sistema alemán, aspiró a que la doctrina y la legislación españolas fueran orientándose en tal dirección (XII, T. I, p.412-416). Pero ello no ocurrió. Se impuso a lo largo de la evolución jurídica española en esta materia el principio tradicional fundamental de título y modo, creyendo verse deshumanización en aquellas sofisticaciones que separan la causa de la transferencia, semejante a algunos fenómenos artísticos de la época, por ello La Rica los llamó, “cubismo jurídico”. (XVII, Comentarios, T. III, p. IX)

El principio alude a que sólo baste el consentimiento del dueño para que se entienda transferida la propiedad, de suerte que este consentimiento unido a la solicitud de inscripción y seguida de ésta, son los únicos requisitos para la transferencia. El negocio obligacional que antecede sólo da lugar a obligaciones entre las partes, y sus vicios no afectan la transferencia, pues aquel acuerdo real transmisivo se concibe abstracto. Existe pues el consentimiento de naturaleza sustantiva, expresado en el acuerdo abstracto de transmisión, y el consentimiento formal contenido en la solicitud de inscripción dirigida al Registrador.

Por razones distintas se entiende que también el principio de consentimiento rige en la técnica francesa, pues allí, al amputarse el modo, esto es la tradición, la transferencia se opera también por el mero consentimiento, aunque éste sea coetáneo con la causa. (Vease Roca Sastre, XXXVIII, T. II, p.77)

En España no existe un consentimiento de transmisión aislado del negocio causal. De suerte que en su aspecto sustantivo no rige el mentado principio. Por ello Chico y Bonillano dudan en afirmar:

“Nos hallamos ante una cuestión que, aún encuadrada por la dogmática moderna dentro de nuestros principios hipotecarios no debe ser estudiada entre los mismos”.

En nuestro Derecho Civil, heredero de una rica tradición jurídica legada por la escuela de Bolonia, el Consentimiento es base del negocio jurídico, por cuando enlaza al sujeto con el objeto del negocio para la consecución de los fines del mismo; pero no admite, como veremos después, lo que la doctrina germánica denomina “principio del consentimiento”, basado en una configuración abstracta de la tradición o entrega de la cosa”. (III, T. I, p. 313)

En la técnica española, y puertorriqueña, la escritura es un negocio jurídico autónomo y completo que incluye la transferencia. Si, por ejemplo, sobreviniera la incapacidad de algunos de los contrayentes antes de solicitarse la inscripción, la transferencia no quedaría afectada, lo contrario ocurriría en Alemania. (Chico y Bonilla, Op cit. P. 318)

Caso interesante comentado por Roca Sastre, el que motivó la sentencia de 7 de febrero de 1964 (TSE). Antes de la reforma del Código civil en 1958, el marido vendió una finca por documento privado, pero sin tradición. Entonces, luego de la reforma, cuando ya era necesario el concurso de la esposa para transferir, se planteó si era necesario el consentimiento de ésta y su comparecencia en la escritura pública que iba a otorgarse. Se resolvió que era innecesaria dicha concurrencia, pues ya la sociedad conyugal estaba

legalmente obligada. En Alemania, como la transferencia es acuerdo separado, la solución hubiese sido distinta. (XXXVIII, T. II, p. 74)

A vista ligera podrían equivocadamente aludir al principio de Consentimiento el pacto de inscripción que se exige en algunos casos de arrendamiento o de opción de compra. Pero estos pactos forman parte del negocio obligacional y no son solicitudes formales al Registrador. También se ha presentado como candidata la hipoteca unilateral (Art. 138; 141, LHE; Art. 182; 186, LHPR); pero como bien explica Roca Sastre, aquí no existe transferencia hasta que el crédito hipotecario es aceptado por el acreedor, lo único que la ley permite es que se constituya el gravamen unilateralmente (XXXVIII, T. IV, p. 414 y sigs, Ed. 1954); ni siquiera en el caso de la donación se da la transferencia sin la aceptación.

En su aspecto formal sí se manifiesta el principio de Consentimiento en el sistema español en materia de cancelaciones, pues el Art. 82 LHE sólo exige la solicitud del titular del derecho contenido en el asiento para que se proceda a la cancelación de éste, sin que sea requisito expresión de causa alguna, aunque se presuma su existencia y licitud (Art. 103; LHE; Art. 134; 147, LHPR), ello en virtud del Art. 1277, CCE, (Art. 1229, CCPR). En Alemania lo relativo al consentimiento formal está recogido en la Ordenanza del Registro de 5 de agosto de 1935, sin normas precisas que permitan tal consentimiento prestado por el titular transferente, dirigido al registro, como parte del acuerdo de transmisión.

CAPITULO VII

PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El principio de Inscripción suscita lo relativo a la relación entre la registración y la manera derivativa de adquirir la propiedad inmueble, el principio de Publicidad, por otra parte, nos lleva a plantearnos la razón misma de la institución registral. Si, como norma general, los derechos nacen, son transmitidos, y se extinguen sin la intervención del Registro, ¿para qué sirve el Registro?

Como ya hemos observado, es la seguridad del tráfico jurídico sobre inmuebles lo que yace en la raíz de todos los sistemas hipotecarios. En la Exposición de Motivos de 1861, se expresa la Comisión de la siguiente manera:

“Mas como es necesario fijar bien las palabras que pueden ser de distinto modo interpretadas, debe decir la comisión cómo entiende la publicidad. Consiste ésta en que desaparezcan las hipotecas ocultas; en que no pueda perjudicar al contrayente de buena fe ninguna carga que radique sobre la propiedad si no se halla inscrita en el Registro; en que quien tenga derechos que haya descuidado inscribir, no perjudique por una falta que a él solo es imputable, al que, sin haberla cometido ni podido conocer, adquiriera la finca gravada o la reciba como hipoteca en garantía de lo que se le debe”. (XVII, T. I, p. 226)

El Principio de Publicidad suele descomponerse en dos, en atención a los distintos efectos de la registración, efectos que van más allá del formal dar a conocer, sino que causa presunciones controvertibles y a veces incluso garantiza: son ellos los principios de Legitimación y de Fe Pública. Los trataremos en orden lógico y no histórico, pues el

de Fe Pública aparece, expreso desde la Ley de 1861, mientras que la Legitimación comienza a florecer en la del 1909, pasó por el Real Decreto Ley de 13 de junio de 1927, hasta su consagración en el art. 38 de la L.H.E. de 1444 - 46, con su desarrollo procesal en el art. 41.

LEGITIMACIÓN

El concepto proviene de la técnica procesal, según explican Bonilla y Chico (III, T. I, p. 185); pero, aunque se suscite por lo general en ocasión de un procedimiento, su origen es civil, pues “la cuestión acerca de quién puede o contra quién se puede ejercitar una acción en nombre propio no es de carácter procesal, sino que está normada por el derecho privado, particularmente por el Código civil”. (W. Kisch, Elementos de Derecho Procesal Civil, Madrid, 1940, p. 107; véase también Eduardo Pallares, Diccionario de Derecho Procesal Civil, México, 1960, p.465). El concepto es de frecuente aparición en la jurisprudencia puertorriqueña. (Colegio de Ópticos vs. Vany Visual, 89 J.T.S. 72, 30 junio 1989; Noriega v. Hernández Colón, 90 J.T.S. 46; Hernández v. Hernández, 92 J.T.S. 16, 31 enero 1992; García Oyola v. J.G.H., 97 J.T.S. 25, 21 febrero 1997)

En el campo del Derecho registral, — que reclama ya cierta autonomía y no permanecer como “menor que nunca alcanzará la mayoría de edad” (Juez Jacinto Texidor, en Arroyo v. Zabala, 40 D.P.R. 269), insistiéndose hoy en que son supletorias, en materia cubierta por sus disposiciones, las normas del Código civil (Hermida Linares, XIV, p. 257) — la legitimación alude a la apariencia como hecho productor de consecuencias jurídicas, “la aptitud para la realización de actos jurídicos”. (Bonilla, III, T.1, p. 186)

Se juzga que el contenido del asiento registral no sólo ejerza sus efectos en casos excepcionales y muy circunstanciados, sino también que en forma más general surta al menos

presunciones, aunque éstas sean *iuris tantum*, o controvertibles como se les llama en el Derecho probatorio puertorriqueño. (Regla 13, Ley de Evidencia)

En España el primer esfuerzo en este sentido aparece en la reforma de 1909 (art. 41). Fue un precepto radical. Creó una presunción de posesión material de la finca y expresamente aludía al Libro Segundo del Código civil, ordenando a los tribunales que mantuvieran o reintegraran en la posesión al titular registral. Para echar a un poseedor de su tierra, sin importar el tiempo de su estado, bastaba al titular registral una certificación donde constara la inscripción de su título. No es difícil adivinar los contratiempos que este precepto causó y cómo hirió la sensibilidad jurídica.

En la Exposición de Motivos Del Real Decreto Ley de 13 de junio de 1927 (XVII, T. 2, Vol. 1, p. 945), se menciona el “verdadero trastorno” que produjo el art. 41 en la propiedad territorial. El precepto fue reformado tornando la presunción en una controvertible, de suerte que el titular registral no tendría éxito en sus pretensiones posesorias si se demostraba “que los términos de la inscripción no concuerdan con la realidad jurídica”.

Hay que tener presente que ambos preceptos tienen como tácito presupuesto el acceso al Registro por inscripción del mero hecho de poseer, acceso que no se niega hasta la reforma de 1944 –46. (Art. 5 L.H.E.; 44 L.H.P.R.)

En la reforma de 1944 – 46 lo relativo a la Legitimación pasa al art. 38. Se eliminó toda referencia al Código civil, y, por haberse descartado ya del Registro el mero estado posesorio de la finca, en la primera oración del art. 38 se habla de que se presumirá que los *derechos reales* existen y *pertenecen* a los titulares registrales. La segunda oración del primer

párrafo del citado artículo reza como sigue: “De igual modo se presumirá que quién tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la *posesión de los mismos*”.

Vale entonces preguntarse si “de los mismos” se refiere a los derechos o a los inmuebles. Nos parece que el sujeto de la oración lo constituyen el dominio y los derechos reales, no los inmuebles, lo cual nos lleva a optar por una de las varias soluciones propuestas en la interpretación de tan importante precepto.

Chico Ortiz resume en cuatro posiciones básicas las asumidas en la doctrina al respecto: (1) La seguida por Sanz Fernández, en el sentido de que el titular registral posee no solo el derecho sino concretamente la finca como un hecho. (2) La que considera que lo presumido resulta ser, además del derecho publicado, el derecho a la posesión de éste. (3) La sustentada por Lacruz Berdejo quien ve la presunción dirigida al derecho publicado y a la posesión *civil* de su objeto, de suerte que puede ser apoyo para el interdicto posesorio; a ésta postura se adhiere Chico Ortiz. Lacruz entiende que la presunción posesoria civil de la finca, a pesar de que puede ser destruida mediante prueba contraria, ello no equivaldría a una rectificación del Registro, a menos que se impugne la inscripción misma, sino que allí permanecerá favoreciendo al titular. No ve en ello contradicción, pues considera que el estado posesorio no está garantizado sino sólo presumido *iuris tantum* (XV, p. 183 y sig.). (4) Roca Sastre sostiene una posición distinta. La posesión aludida en el art. 38 no es la mera posesión material desgajada del derecho publicado sino la posesión *civilísima*, esto es, el disfrute y ejercicio de dicho derecho, la misma definida en el art. 430 del Código civil (art. 360 C.C.P.R.), en cuanto a los derechos. De manera que la existencia del derecho no equivale necesariamente a la posesión de éste por su titular. Dice Vallet de Goytisolo:

“Porque quien para el Derecho Alemán es solamente un poseedor mediato de la cosa, para nosotros es el poseedor del derecho de propiedad, aunque su posesión no alcance a cubrir directamente ni el *ius possidendi*, u alguna otra facultad de ese derecho abstracto elástico que es el dominio. (Estudios Sobre Derechos de Cosas, Barcelona, 1962, p. 25 –26).

El precepto discutido no ha dejado de ser para Roca Sastre “pesadilla de juristas” (XXXVIII, T.1, p. 397), y ello por usar el término *posesión* en la segunda oración del art. 38, en vez de disfrute o ejercicio de los derechos publicados. El propósito de la Legitimación, en este caso, es apoyar el desempeño del tráfico jurídico, no la solución de cuestiones interdictales, o relativas a la prescripción adquisitiva. Quien contrarie la presunción posesoria tendrá que atacar la existencia misma del derecho publicado.

La dificultad que encontramos en la lectura de Lacruz es que una vez trazado el camino del interdicto se puede ir en ambas direcciones: si el interdicto se insta contra el titular registral, ¿es anotable la demanda, o se podrá inscribir luego la sentencia si el actor tiene éxito? No obsta para que surja la cuestión el afirmar que la posesión está meramente presumida, pues de ello es de lo único que trata el art. 38, y en su segundo párrafo ordena que “como consecuencia de lo dispuesto anteriormente”, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria de los derechos publicados sin que se solicite a la vez rectificación del Registro. Descartado el acceso al Registro de los meros estados posesorios, la contestación a la pregunta tiene que ser negativa. Entonces tendríamos que un interdicto contra el titular registral que niega la presunción, o la desestimación de un interdicto basado en una presunción meramente posesoria con raíz en la inscripción registral, no tendría resonancia registral alguna. No va esto con el juego del sistema.

Todo lo relativo al mero estado posesorio debe verse y considerarse, en ocasión de

efectos legitimadores, al margen del Registro. El titular podrá apoyarse en su título inscrito para una acción reivindicatoria, pero no para un interdicto posesorio.

El efecto cotidiano de la legitimaciones que tanto el adquirente del titular registral como el Registrador al calificar el título presentado, deben presumir que el título a favor del transmitente y todo lo relacionado con éste existe tal y como lo expresa el Registro, y que aquél puede enajenar pues está en posesión del derecho publicado, no hay que aportar prueba a tal fin, sin que importe la fecha del asiento o circunstancias similares. El contenido del asiento se presume exacto, esto es, que lo expresado es válido y existente; y además es íntegro, es decir, lo que no conste en el Registro puede presumirse inexistente, no es preciso realizar investigación alguna.

La L.H.E. limita la legitimación a los derechos reales, es decir, no alcanza la presunción a derechos personales publicados, como son el arrendamiento o la opción de compra. (Roca Sastre, op.cit. T.I, p.373). En Puerto Rico la Reforma de 1979 cambió este criterio que aparecía, igual que en la L.H.E. en el Proyecto Aguirre (art. 41) y en el P.C.H. de 1967 (art. 197), y extendió la presunción de exactitud a todos “los derechos registrados”, sin distinciones fundadas en su naturaleza.

La presunción se extiende al folio de la finca, es decir, a todos los asientos vigentes, no sólo al del transmitente. (R.H.P.R., art. 111.1) También alcanza los datos físicos de la finca, como son su ubicación, cabida y linderos; pero, como ya se ha repetido, se admite prueba en contrario. Chico Ortiz cita sentencias del T.S.E. en tal sentido: (21 marzo 1953; 25 enero 1958; 29 abril 1977; 7 abril 1981; 25 abril 1984; 10 noviembre 1986; 13 noviembre 1987; 28 septiembre 1989; 18 julio 1990; 11 junio 1991). En el caso de Rodríguez v.

Registrador, 66 D.P.R. 772, el Registrador cuestionó el dato de la cabida que aparecía de los títulos presentados al cotejarlos con el Registro. El T.S.P.R. confirmó la denegatoria, “debemos aceptar como correctas las circunstancias del Registro mientras no se demuestre lo contrario”.

La contraparte negativa del principio de Legitimación aparece en el art. 97 L.H.E.: “cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera”. La disposición en Puerto Rico aparece reforzada desde el Proyecto Aguirre (art. 102; véase también art. 278 del P.C.H.), así en la vigente ley concluye el art. 146 disponiendo que “todo posterior adquirente del inmueble o derecho liberado, será plenamente favorecido por tal presunción, bajo las condiciones que establece el art. 105 de esta ley”, trasvasando los efectos de la presunción más allá de los límites de la mera legitimación, brindándole el amparo de la fe pública.

Falta en la L.H.P.R. el procedimiento especial que como corolario de la legitimación aparece en el art. 41 L.H.E, y que sólo recibe alabanzas en la doctrina española. (Vásquez Gundín, IXL, p. 6 y sig.). Se trata de un proceso difícil de encuadrar a priori entre los ejecutivos o declarativos. Es definitivamente un procedimiento especial, pues al establecerlo el art. 41 dispone que se guiará “por el procedimiento que señalan los párrafos siguientes”. El actor titular registral, podrá hacer valer el ejercicio de su derecho inscrito contra cualquier perturbador, bastándole con aportar la certificación registral correspondiente. Las defensas del demandado, así como sus alegaciones, en caso de que fuese él el actor frente al titular registral, están tasadas de manera parecida a lo que ocurre en el procedimiento sumario de desahucio en el procedimiento civil puertorriqueño (art. 625, 628, Cód. Enj. Civil de P.R.;

Cesani v. Carlo, 86 D.P.R. 407), o en el procedimiento sumario hipotecario. (art. 216 L.H.P.R.)

Se ha criticado la ausencia en la L.H.P.R. de algún procedimiento especial que dé cause procesal con ventaja al titular registral en vista de las presunciones que la Ley establece a su favor. (Vázquez Bote, XL, T. XV, p. 42). Esta omisión se observa a lo largo de los anteproyectos y proyectos anteriores a la ley de 1980. La razón puede haber sido la aspiración que ha prevalecido al legislarse el procedimiento civil, inspirado en el federal norteamericano, a crear normas generales y flexibles que puedan acomodarse a las exigencias de las más variadas circunstancias, de suerte que luego de la adopción de las Reglas de Procedimiento Civil de 1958, pocos procedimientos especiales se han concebido, entre ellos el de las reclamaciones de trabajadores a patronos. (Ley Núm. 2, 17 octubre 1961). Expresamente se dice en el comentario a la Regla 1, de 1958, que el nuevo procedimiento “obedece al objetivo de crear un sistema procesal unificado que rijan todos los procedimientos de naturaleza civil, sean éstos de carácter contencioso o de jurisdicción voluntaria”.

La tendencia invariable de la jurisprudencia puertorriqueña es a no desestimar por razones formales las acciones judiciales, que los asuntos deben verse en su fondo. Incluso fueron consolidadas todas las jurisdicciones en una sola que rige en todo el país, esto es, que no puede desestimarse la acción por haberse presentado en una sala del Tribunal donde no corresponda, a lo sumo procedería su traslado; pero, con el acuerdo de las partes y la anuencia del Tribunal, podría tramitarse un procedimiento en cualquier distrito judicial.

El procedimiento sumario de desahucio puede convertirse en ordinario sin necesidad de desestimarse, cuando el demandado ofrece prueba de tener algún título sobre la propiedad.

(Turabo Limited v. Velardo Ortiz, 8 abril 1992, 92 J.T.S. 44). En vista de ello es explicable que no se incluyera otro procedimiento sumario en la legislación hipotecaria, cuando el propio procedimiento sumario hipotecario está en franco desuso, y con más razón si el resultado de dicho procedimiento no constituye cosa juzgada, como es el caso en el art. 41 L.H.E.

Sin embargo de lo dicho, llama la atención el Proyecto de Reglas de Procedimiento Civil, presentado a la consideración del T.S.P.R., el que muestra todavía más que el procedimiento vigente, el empeño para que las reglas rijan “todos los procedimientos de naturaleza civil ante el Tribunal de Justicia”. En el Capítulo IX de dicho proyecto se incorporan normas para procedimientos contenciosos por vía sumaria, y, aunque se enlistan nueve de ellos, termina el primer párrafo de la Regla 61. 1, “y otros de igual naturaleza”. Sería éste el lugar para instituir el procedimiento sugerido en el art. 104 L.H.P.R., pues como en la L.H.E., se señala sólo para al contradictor la vía ordinaria.

FÉ PÚBLICA

Como ya hemos repetido antes, nuestro sistema inmobiliario registral presume dos realidades distintas, la civil pura extratabular, y la propiamente registral, ambas dotadas de juridicidad. Entre ellas han practicado, al decir de Núñez Lagos, “una política de gruñido y zarpazo”. (Realidad y Registro) Cuando rige una o prevalece la otra, constituye el tema del principio de Fe Pública. El propósito cardinal del sistema es proteger el tráfico jurídico sin que de paso se arrase con toda la legalidad civil.

Al conseguirlo ha habido que aposentar al beneficiario de la fe dentro de un cuadro de hechos y circunstancias, que para algunos tratadistas es uno sólo, mientras que otros insisten en que son al menos dos. Por décadas han polemizado ardientemente los juristas españoles

sobre este tema, que gira en torno a los arts. 32 (23 antes de 1944), 33 y 34 L.H.E.; a ellos corresponden los arts. 23, 33 y 34 de la L.H. Ult. vigente en Puerto Rico hasta el 1980. Existe pues la tesis monista y la dualista. Brevemente daremos cuenta de ambas. Tomemos dos autores insignes de distintas generaciones respecto a la tesis dualista: D. Rafael Núñez Lagos y José Manuel García García.¹

Núñez Lagos exploró, en una misión arqueológica, la secuencia histórica de estas disposiciones, para de esta manera dar con el designio de los primeros hipotecaristas responsables de la Ley de 1861. (Tercero y Fraude en el Registro de la Propiedad, Madrid, 1950). Logró probar, con su acostumbrada brillantez, que la norma contenida en el art. 32 (23), fue concebida primero que las demás, y existió sola por años en los trabajos preparatorios previos a la Ley de 1861. Se trata de una norma breve y radical: “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero.” (La primera frase original hacía referencia al art. 2 que enlista los títulos inscribibles, pero viene a ser lo mismo). Es un supuesto de la norma, para que tenga sentido, que el tercero protegido tiene que haber inscrito, pues en caso contrario su título estaría tan desprotegido como los demás no inscritos. Existía una definición de terceros en el art. 27 de la Ley de 1861 (también en la L.H. Ult.): “Para los efectos de esta ley se considera como tercero aquel que no haya intervenido en el acto o contrato inscrito” Tal conato de definición desapareció en la evolución de la Ley, por

¹Para una cabal exposición de las diversas teorías al respecto, véase Manuel Amorós Guardiola, “La Buena Fe en la Interpretación de los Problemas Hipotecarios”. RCDI, Madrid, 1967, Núm. 463, p. 1563

innecesaria y confusa, ya que alude a un tercero que no es el titular registral, lo cual pretende salvar García García resaltando la relatividad del término, pues tanto el titular inscrito como el no inscrito mantienen una mutua y reversible relación de tercería tocante a sus respectivos vínculos contractuales (op. cit., T.II, p. 45). La máxima está patentemente montada sobre el tercero civil, aquel que no es parte en una relación contractual que pueda afectarle.

En fin, el art. 32 (23) protege al titular registral frente a todo lo que no esté inscrito. El primero en inscribirse queda amparado ante cualquier ataque, la inscripción resulta ser un “burladero” (Toma prestada la ilustración de González Palomino). Para ello no se requería ninguna circunstancia especial: ni la validez del título de adquisición, ni el conocimiento que pudiera tener el titular inscrito de la realidad extraregstral, o haber adquirido a su vez de un titular anterior también inscrito; esto es, podía ser tercero el inmatriculante de la finca.

Pero luego de cavilar sobre esta medida, se preocuparon los fautores del sistema por la posibilidad de que el título inscrito del tercero fuera nulo en sí mismo por cualquier causa, pues entonces el resultado sería que el título nulo inscrito quedaría convalidado, y tal consecuencia no era aceptable. Ello motivó la aparición del art. 33: “La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”. Tenemos pues, hasta aquí, que el título del tercero para quedar protegido por el art. 32 (23), tiene que ser válido.

Siguieron las cavilaciones y surgió a la luz la posibilidad de que de acuerdo con el art. 33, antes pensado, no sólo la inscripción no convalida el título del tercero protegido por el art. 32 (23) sino la de ninguno de los anteriores títulos inscritos. En cuyo caso, al anularse un

título anterior quedaría afectado el último titular inscrito, no por razón de títulos que no han tenido acceso al Registro, sino por la nulidad de títulos ya inscritos de los que el tercero trae causa, quedando entonces demasiado expuesto, pues hasta entonces el sistema no había pensado contrariar el principio de que nada se puede adquirir de quién no es dueño, y no había más remedio que proceder en tal sentido. Había que amparar al tercero en caso de que se decretase la nulidad de títulos anteriormente inscritos, pero sólo si se dan ciertas circunstancias que aparecieron entonces en el art. 34. Al fin, el art. 34 de la Ley 1944 – 46, exige, luego de añadir a las originales otras condiciones establecidas por reformas posteriores o por la jurisprudencia: haber adquirido de un titular ya inscrito, por título oneroso, sin que sea aparente la causa de nulidad del propio Registro, y en desconocimiento de la inexactitud del Registro, es decir, tener buena fé, esto último al momento preciso de la adquisición, es decir, antes de inscribir, aunque para ampararse en la tercería ya debe haber inscrito su título el tercero. (Roca, XXXVIII, T. 1., p. 734). Sería ésta la única forma en que podría mantenerse una adquisición en virtud de la ley, *ex legge*, y no por derivar del verdadero dueño, sería una adquisición *a non domino*.

Estas figuras fueron apareciendo como armaduras sobrepuestas sobre la misma persona. Dice Núñez Lagos que para ser obispo hay que ser primero cura, y antes persona, pero sí se puede ser persona y nada más. Así, el titular registral puede no estar protegido por los arts. 32 y 34, pero el tercero del art. 34, de por fuerza, está amparado por el artículo 32 y, naturalmente, comienza por ser titular registral. El tercero del art. 32, para nada necesita del art. 34, si es que no sufren títulos anteriormente inscritos. El ataque que recibe es directo y frontal, proviene de titulares que le aventajarían de no ser él titular inscrito, y para

resguardarse sólo precisa el titular de la inscripción y la validez de su título. La buena fe, la naturaleza de su título y el haber adquirido de un titular ya registrado, son todos datos irrelevantes en su caso. El tercero del art. 34, por el contrario, es un aristócrata, el ataque viene a su genealogía, es un ataque indirecto, desde lo alto, necesita de otros recursos.

García García retoma con fervor la tesis de Núñez Lagos y enfrenta la tesis monista, la cual predominó en los redactores de la Ley de 1944 guiados entonces por una doctrina confusa, según él, que desatendía preceptos esclarecientes del propio Código civil, como es el art. 606 (546 P.R.) que repite el art. 32 (23 L.H.E.), y el art. 1473 (1362 P.R.) el que en caso de doble venta concede la propiedad a quién primero inscriba en el Registro, sin ninguna otra particularidad. No había dudas en los primeros hipotecaristas, quienes llegaron a decir que el art. 23 (32) “contenía toda la Ley” (XI, T.II, p. 67), trataron de conseguir los efectos de la inscripción constitutiva; pero no entre partes, y esto con ventaja sobre el sistema prusiano. El principio de Inoponibilidades superior, anterior, y más central en el sistema que el de Fe Pública. Es un modo de adquirir la propiedad frente a terceros. Pero la inoponibilidad ha recibido poca atención de los civilistas españoles. (Cita como excepción a Federico de Castro y Bravo; véase el Negocio Jurídico, Madrid, 1971, p. 513) No así en el caso de la doctrina italiana, la que propone como ejemplo a seguir. (op.cit., p. 82 y sig.)

De acuerdo con la doctrina italiana, antes de que se transcriba el título, la finca vendida lo está sujeta a condición resolutoria, o bien de alguna manera sigue perteneciendo al vendedor. La transcripción es requisito para la consolidación del título en el comprador. Por ello, en caso de doble venta, el segundo comprador que transcribe antes no adquiere *a non domino*, sino *ex domino*. (IBID) Así lo dice claramente el art. 1473 del Código civil, (1362

P.R.): “Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.” No dice la norma “ será mantenido en su adquisición” o frases por el estilo, sino que se establece un paso directo del vendedor al inscribiente. Son los efectos buscados en la inscripción constitutiva, pero sin entorpecer los legítimos reclamos entre partes.

Para ello resulta extraño el concepto de la buena fe, pues cualquier conocimiento de títulos anteriores no inscritos que se tenga, no interviene con una adquisición que sólo necesita de la inscripción para ser; y ante tal hecho, aquéllos carecen de realidad. Igual, la disposición se da de espaldas a cualquier cuestión sobre la naturaleza del título, siempre que sea singular: da lo mismo compra venta que donación, o si se adquirió de un titular todavía no inscrito. Tal es la vía a seguir.

De así no ser, arguye García García, entonces la segunda venta inscrita sería nula por falta de objeto, y por tanto no podría tampoco recibir la protección del art. 34. (op.cit., p. 81). El art. 34 sólo consigue ser una excepción al art. 33: declarado nulo un título inscrito, los subadquirentes no serán por tal hecho afectados si se cumplen una serie de condiciones. Nada de ello tiene que ver con el art. 32 (23), que es el verdadero eje del sistema.

Frente a esta tesis dualista se ha desarrollado la tesis monista, que llegó a prevalecer por décadas, y sigue contando con destacados valedores. Peña Bernardo explica que a partir de la Ley de 1944, el tercero a que se refiere el art. 32 no es otro que el del art. 34. El art. 608 del C.c. (548 P.R.) desplaza la solución de las cuestiones con repercusión hipotecaria a lo que disponga la Ley Hipotecaria, la que además es hoy ley posterior. Se suma al artículo citado, el 1537 C.c. (1427 P.R.): “todo lo dispuesto en esta parte se entiende con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determine en la Ley Hipotecaria”. Por

propia disposición del C.c prevalece pues la Ley Hipotecaria. Se apoya Peña Bernaldo en la Exposición de Motivos de 1944, al comentar que las dudas sobre el concepto de tercero “han sido allanadas al precisar su concepto en el art. 34”.

Ocurrió, como dato curioso en la reforma de 1944–46, lo contrario a los trabajos preparatorios para la Ley de 1861: quedó fuera el art. 32 de la Ley de 1944; no fue hasta la redacción de dicha Ley por el gobierno en 1946 --- según lo autorizó la propia Ley, redacción “cuya finalidad debe consistir en armonizar debidamente los textos legales vigentes, en abreviar el contenido de los asientos del registros, sin mengua de los principios fundamentales del sistema”--- cuando apareció de nuevo el anterior art. 23, ahora como art. 32, el cual no puede ser interpretado aisladamente sino en conjunción con el sistema. De lo contrario, y como la norma con su nueva numeración se produce de idéntica manera que el anterior art. 23, esto es, lo no inscrito no perjudica a tercero, sin aclarar a cual tercero se refiere, (no toma en cuenta la teoría de la reversibilidad del tercero acogida por García García), para que todo tenga sentido, tal tercero no puede ser otro que el del art. 34.

El campeón de la tesis monista ha sido Roca Sastre. (XXXVIII, T.I, p.577 y sig.)

No existen dos terceros en el sistema, como respondiendo uno a los regímenes latinos de transcripción y el otro a los de tipo germano. Toda vez que en la Ley encontramos una referencia al tercero es preciso entender que está indicado el del art. 34. Así, el art. 36 que regula la prescripción adquisitiva contra tabulas, expresamente se refiere al tercero protegido por el art. 34, sería absurdo que fuese distinto al del art. 32, de suerte que los preceptos allí dispuesto no se aplicaran a este último. Además, el art. 40 (A) señala como inexactitud del

Registro “no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria”, precisamente campo de acción del art. 32, utilizando el mismo concepto que aparece en el art. 34 (2), cuyo conocimiento destruye la buena fe, por lo que se concluye que ésta es exigida también en cuanto a la protección frente títulos no inscritos.

Roca Sastre anticipa argumentos del tipo presentados por García García, en el sentido de que, según la tesis monista, en caso de doble venta, siendo nulo el título del segundo comprador que inscribe, por carecer de objeto el contrato, queda entonces sin efecto el art. 34, por exigir la validez del título del tercero; así la única protección la tiene el titular que inscribe en el art. 32, entendiéndose que sólo hay una transferencia verdadera, la efectuada a su favor en virtud de la inscripción, lo que elimina su posible nulidad. Roca, por su parte, distingue entre la validez formal del título y su efectividad. Un acueducto puede estar perfectamente terminado, pero si no hay líquido, será totalmente ineficaz. El art. 609 C.c. (549 P.R.) tiene como presupuesto institucional la existencia del derecho en el transmitente.

“Así como el negocio jurídico obligacional válido puede ser por sí mismo productor de obligaciones, en cambio para que el negocio jurídico de disposición y concretamente de enajenación, válido, produzca el traspaso de propiedad, se requiere sustancialmente que el transferente sea propietario. En este sentido hay que entender el art. 609 del Código civil cuando dice que la propiedad se adquiere “por donación... y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición”, ya que aunque no hable de la necesidad de que el transferente sea propietario, institucionalmente lo exige, de modo de que al faltar este requisito, presupuesto o *conditio iuris*, dicho negocio jurídico de enajenación, si bien no devendrá nulo en sí mismo considerado, sin embargo resultará ineficaz o inoperante como modo de adquirir la propiedad.” (XXXVIII, Ed. 1954, p.586).

La tesis de García García, adoptada de la doctrina italiana, en el sentido de que en el caso de doble venta no se puede determinar a quién pertenece la propiedad hasta que uno de los dos inscriba, crea un vacío incalculable e inaceptable, pues hasta podría suceder que

ninguno de los títulos sea alguna vez presentado para inscripción, esto, además de que no existe precepto en el C.c. que autorice tal interpretación sin que la citada expresión en el art. 1473 (1362 P.R.) pueda tener tal alcance. (Véase María Cárcaba Fernández, Configuración Doctrinal de las Adquisiciones *Non Domino*. R.C.D.I., 1985, Núm. 567, p. 343).

Veamos cómo se trataron estos asuntos en la reforma hipotecaria puertorriqueña que culminó en la vigencia en 1980 de la Ley aprobada en 1979. D. Agustín Aguirre en su Ponencia y Anteproyecto, sometida en 1961, incluye un art. 32 idéntico al de la Ley Española, “lo no inscrito no afecta a terceros”. Ahora bien, el precepto contenido en el art. 33 L.H.E. lo traslada Aguirre como primer párrafo al art. 34 negando así los efectos convalidantes a la mera inscripción. El segundo párrafo comienza entonces de manera singular: “Es tercero plenamente legitimado...” (sigue igual que el art. 34 L.H.E.). Se trata de un intento de definición que atrae bajo su sombra al tercero referido en el art. 32. Dice Aguirre en su ponencia:

“Siguiendo las pautas y enseñanzas expresadas, la ponencia sustituye la definición insuficiente y ambigua que el art. 27 de la Ley Hipotecaria actual da respecto al tercero, por los claros y sencillos conceptos, negativos y positivos, que ponen de manifiesto las decisiones de la corte suprema. Y en el art. 34 expone, en toda su amplitud e intensidad, el alcance de la legitimación registral, no sólo como facultad de disponer del titular inscrito, sino también en el de adquisición irrevocable a favor del tercero mediante el Registro. En este sentido, nada mejor que traer a esta exposición de motivos las conclusiones de nuestras conferencias acerca del tercero hipotecario.” (XXII, p. 9)

“Concretamente, la inscripción protege y convalida los derechos de terceros. Y tiene tal carácter quien está plenamente legitimado por el Registro, en virtud de haber adquirido e inscrito algún derecho, de buena fé, a título oneroso y de persona, que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo; y el mismo será mantenido en su adquisición aunque después se resulta o anule el derecho del otorgante en razón de causas que no consten claramente del propio Registro.” (op.cit., p.10)

Esto es, Aguirre, aunque no lo expresa, cierra la puerta a la tesis dualista al colocar como definición del tercero los términos del art. 34. Este tratamiento es acogido también en el P.C.H. del 1967 (art. 192; 193).

Fue presentado un proyecto para reformar la Ley Hipotecaria ante el Senado de Puerto Rico, el 9 de enero de 1978 (P. del S. 443), en el que se omitió totalmente el precepto del art. 32 (23), que había sobrevivido en el anteproyecto de Aguirre y en el P.C.H. de 1967, como hemos visto. Tal proyecto fue sustituido luego por otro preparado por la Asociación de Registradores de la Propiedad. Vale la pena transcribir extensamente lo dicho sobre el tema en el proyecto sustitutivo:

“El artículo 105 propuesto configura la discutida figura del tercer adquirente o tercero hipotecario. Damos por válido, el principio general de que la mera inscripción no altera, como regla general, la naturaleza y la validez de un acto. La registración no es constitutiva sino declarativa, esto es, un reflejo de lo que sucede en el orden civil: los derechos nacen, se desarrollan y extinguen fuera del Registro.

A pesar de lo anterior, aquél que, no siendo parte, adquiera cumpliendo los requisitos fijados en el artículo 105, será mantenido en su adquisición, no importa que al cabo resultase inexacto el Registro.

Hay dos formas clásicas de que resulte inexacto el Registro: que no haya sido dueño el transmitente por ser nulo su título inscrito, o que hubiese ya transmitido a personas distintas al tercer adquirente mediante título no inscrito. Por alguna razón este último caso fue eliminado el artículo 101 del P. del S. 443, se trata del artículo 23 de la ley vigente y de la Ley Hipotecaria española que tantos comentarios suscitaron.

Se ha discutido y se seguirá discutiendo si se trata de dos tercerías distintas con diferentes requisitos en uno y otro caso, por estar tratados en dos artículos distintos, el 23 y el 34. Así aparecen también en el Proyecto de Código Hipotecario de 1967 (artículos 191 y 192). El P. del S. 443, para acallar la polémica, elimina el precepto del art. 23, creemos que sin la intención de que el tercero no esté protegido contra títulos no inscritos, pero es lo cierto que no incluye este caso en su artículo 101. Como se expresa el P. del S. 443, no hay protección contra la doble venta. Hubiese sido distinto si el artículo 101 del P. del S. 443, contuviese una defensa contra cualquier caso de inexactitud registral, como lo recomienda Roca Sastre, pero no lo

hace así, sólo protege, expresamente, contra la nulidad del título del otorgante. Si se trató de una omisión, que no pase. Si se ha hecho conscientemente, estamos rotundamente en contra de tal posición.

En el artículo 105 propuesto, se da protección frente ataques verticales, horizontales, o cualquier otro caso de inexactitud del Registro, con las excepciones que posteriormente da la mismaley o que surjan naturalmente de la misma concepción del sistema hipotecario. Creemos también que hace falta una expresión clara de que estarán como no puestas las menciones y las obligaciones no aseguradas.” (Memorando, p. 15-16)

Esta posición se mantuvo y fue aprobada. Se distingue del modelo adoptado por Aguirre en que se prescinde de la definición de tercero, pero se incorpora al mismo artículo la protección frente a lo no inscrito. Lo relativo a la publicidad material está entonces recogido en los artículos 104 (Legitimación) y en el 105 (Fe Pública), el que reza:

“A pesar que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a la leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiriera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten claras y expresamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominios o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

Al respecto ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en el artículo 127 de esta Ley, que se refieran a cargas o gravámenes o a derechos que no sean el que se transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del transmitente.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente a título gratuito sólo gozará de la protección registral que corresponde a sus causantes o transferentes.”

Así, la reforma puertorriqueña dejó al margen, quizás con alguna nostalgia, las raíces mismas que han nutrido hasta hoy tan brillante polémica en la doctrina española.

Sólo existe un tercero, y tanto la posible nulidad de títulos anteriores inscritos como la existencia de títulos no inscritos, se atienden como inexactitud del Registro. Es que la técnica debe ir de la mano con la manera en que *se siente* la justicia, con el subconsciente jurídico, que en el caso de Puerto Rico es fundamentalmente hispano, no es fácil que la buena fe quede como inconsecuente ante alguna formalidad.

El T.S.P.R. se enfrentó a una situación de doble venta en el caso de Pacheco v. Plazuela, 56 D.P.R. 496. El segundo comprador demandante conocía la anterior compra, posesión y uso por el demandado de una porción de su finca, pero él había inscrito primero. Alegó que estaba amparado por el art. 1362 del C.c. (1473 C.C.E.) El Tribunal exigió buena fe: “Ningún adquirente de terrenos que han sido objeto de ventas anteriores, que no sea también un comprador inocente, puede escudarse en la letra de la ley.” (p.504)

Dato curioso es que en países de sistema de transcripción, como Francia, se ha puesto a prueba la idea de que un segundo comprador pueda adquirir de fresco al transcribir su título, aún sabiendo de la primera venta, lo que se entendía como solución dominante. (Roca, XXXVIII, T. 1, p. 705) Piedelièvre explica que el sistema francés de transcripción sólo hace inoponibles los títulos singulares no transcritos a los que lo han sido, siempre que procedan del mismo causante. Ahora, ¿qué ocurre en casos de que era conocida la anterior venta por el que llegó primero a la oficina de conservación de hipotecas?:

“El decreto de 4 de enero de 1955 no contiene disposición alguna relativa al fraude. Pero al paso de los años la doctrina y la jurisprudencia admiten que el tercero que haya fraudulentamente publicado su derecho no puede prevalerse de las normas de la publicidad inmobiliaria. La hipótesis típica es aquella de la persona que intenta aprovecharse de una falta de publicidad, conociendo ella la mutación o la constitución de un derecho real inmobiliario que no ha sido todavía publicado. Él sin embargo publica inmediatamente su título. La cuestión que surge es saber si él puede invocar

la falta de publicación de la primera enajenación. Se aplica aquí el adagio *fraus omnia corrumpit* que paraliza el juego normal del derecho de la publicidad inmobiliaria.” (IV, p. 259)

Comenta el citado autor una resolución del Tribunal de Casación, de 22 de marzo de 1968: “el simple conocimiento por el segundo adquirente de una primera enajenación no publicada es suficiente para descartar las normas de la publicidad inmobiliaria y para declarar la primera enajenación oponible al segundo adquirente en fecha.” (op.cit. p.260). Es decir, que la acción del inscribiente se conceptúa como fraude. Muy lejos andan los franceses de querer lograr con la inoponibilidad los efectos de la inscripción constitutiva.

En general nos parece satisfactorio el tratamiento legislativo que ha recibido en Puerto Rico el tema de la fe pública. La determinación de que han quedado cumplidas algunas de las exigencias para la cualificación del tercero hipotecario es relativamente fácil, como son la de haber inscrito, adquirido de titular ya inscrito y por título oneroso. Pero las otras no lo son tanto. La jurisprudencia se ha encargado de sembrar la inseguridad: ¿Qué significaba buena fe? ¿Cuándo es que aparece del propio Registro la causa que afecta el título anterior inscrito?

Vázquez Bote expresa que hay una relativa mejoría en el tratamiento de la fe pública en la Ley de 1980, pero echa de menos que no hayamos roto el cordón umbilical con la legislación española. La crítica que dirige a la jurisprudencia puertorriqueña el citado autor pone de manifiesto la incertidumbre respecto a las cuestiones antes aquí señaladas: ¿Es la buena fe meramente el desconocimiento de la concreta inexactitud registral, dato puramente subjetivo e intelectual, o por el contrario es uno volitivo u objetivo, esto es, hay que ser, y esmerarse por serlo, *buena persona*, es decir, el reverso de la mala fe? Vale una cita de Roca Sastre:

“La mala fe, se presta a ver en el sujeto la existencia de una conducta desleal, insincera, incorrecta o no honrada, de suerte que en ella además de la voluntad general de adquirir, existe una voluntad especial de conducirse con antijuridicidad, pues se procede con plena conciencia de la irregularidad jurídica que da lugar a tal antijuridicidad. Pues bien; equivocadamente se afirma que si esto es mala fe, la buena fe será lo contrario y por tanto que en ésta se dará, además de aquella voluntad general la otra voluntad especial de conducirse sin antijuridicidad. Pero esto es falso, puesto, que si la mala fe implica un acto volitivo no por eso la buena fe debe necesariamente consistir también en un acto volitivo, como si allí hubiera una voluntad mala y aquí una voluntad buena, o sea, como si en la mala fe se cobijara el pecado y en la buena fe la santidad, sin parar mientes que entre el pecador y el santo existe el hombre normal. Coincidimos con González Palomino, cuando dice que el Registro no es una colección de actas de los Mártires, en el sentido de que los titulares inscritos hayan de ser espíritus seráficos.” (XXXVIII, T.I, p. 693)

A veces luce que la buena fe es también el desconocimiento de lo que *podiera* conducir a una inexactitud registral, aunque al momento de adquirir el tercero, no lo sea; e incluso se ha estimado que para reconocer la buena fe era preciso hacer averiguaciones en atención a las propias posibilidades del tercero, esto es, que dentro de las mismas circunstancias, podría ser tercero un humilde agricultor, pero no un banco o un profesor. El impacto en la seguridad del tráfico no podría exagerarse. Examinemos alguna jurisprudencia y la crítica que ha merecido.

El caso de Pascual v. Fernández Sierra, 108 D.P.R. 426, recibe una crítica adversa y vehemente de Vázquez Bote. (XL, I, p. 273 y sig.) Los hechos son sencillos: dos hipotecas inscritas de manera que la que se otorgó antes, se presentó luego de la segunda, en ocasión en que se ejecuta la del primer rango, esto es, la segunda pactada. La crítica a este caso resta entidad a otros hechos, ya no de carácter formal, que sirven de presupuestos a la decisión del tribunal: se efectuó una venta en la que el comprador pagó con dinero tomado a préstamo con garantía hipotecaria sobre la misma finca, concurriendo de hecho en el acto, aunque sin

comparecencia formal en los instrumentos notariales, el vendedor, el comprador y el prestamista, al momento de otorgarse la escritura de venta y la hipoteca. Al día siguiente, el comprador, ya dueño de la finca, ante otro Notario, constituyó una hipoteca en garantía de pagaré que entrega al vendedor, es esta escritura la que primero tiene acceso al registro. Estos hechos fueron alegados por el prestamista demandante interventor en el procedimiento de subasta, y no fueron negados por el ejecutante, de suerte que por principios bien establecidos en el procedimiento civil puertorriqueño (Reglas 6.4 y 36.5), se consideraron admitidos.

No se trata en este caso de títulos nulos, ni de títulos incompatibles, es cuestión únicamente de rango hipotecario: si un acreedor que obtuvo primer rango conociendo de la existencia de otro crédito hipotecario no inscrito todavía, pero anterior al suyo, puede hacer prevalecer el rango adquirido ante la oposición del acreedor perjudicado quien inscribió después. El ejecutante se escuda tras el caso de Ponce Federal v. Registrador, 105 D.P.R. 486, en el que se sostuvo al Registrador al éste inscribir dos hipotecas de acuerdo a las fechas de presentación y no a las del otorgamiento de las escrituras, para insistir en que se le debe permitir ejecutar su crédito como de primer rango. El Tribunal da la razón al interventor por entender que carecía el ejecutante de buena fe y ser esta exigencia superior en su estimación al primer rango logrado por el ejecutante.

La crítica señala que la tercería la alega quien se apoye en el art. 105 L.H.P.R. (34 L.H.E.), prerrogativa que no ejerció el ejecutante en este caso por no serle necesario,

bastándole el rango preferente legítimamente logrado; la buena fe no debió ser tema.¹ Además, y esto es lo que nos importa más en este momento, la hipoteca siendo de inscripción constitutiva, lo que el ejecutante pudo saber no entrañaba inexactitud registral, pues hasta su inscripción es la hipoteca sólo un contrato origen de obligaciones, por lo que la decisión del Tribunal subvierte “absolutamente todo el sistema de relaciones de obligación y de derecho real del sistema del Derecho privado puertorriqueño,”... (op.cit. p. 272) Se trata aquí de “una situación de rígida prioridad por el carácter constitutivo de la inscripción en materia de hipotecas”. El acreedor interventor debió haber negociado a tiempo el intercambio de rangos con el ejecutante, o demandar al comprador por incumplimiento. (Ibid, p. 286)

En el caso de Jordán v. Padró 103 D.P.R. 813, se trató de dos contratos distintos de promesa de venta pactados por el dueño de una finca. Al conocer del segundo contrato el primer acreedor instó acción contra el dueño y el segundo acreedor, pero no anotó su demanda en el Registro. Aún así, el dueño de la finca vendió su propiedad al segundo acreedor quien inscribió su título en el Registro. El Tribunal resolvió que no hubo buena fe en el comprador, a pesar de que reconoce que la promesa de venta no genera derecho real alguno.

Vázquez entiende que es “una buena tesis” la del Tribunal en este caso (op.cit., T.I, p. 272); que el “impecable fallo del Tribunal responde a un constante criterio: todo acreedor notificado de una demanda contra su título, siendo éste meramente obligacional, no puede pretender con la inscripción de aquel ampararse en la fe pública registral, por conocer extraregistralmente la falta de certeza acerca del título de quien le transfiere y, además, del

¹Hasta García García, campeón del principio de Inoponibilidad, concede que la ausencia de buena fe derrota los efectos de la prioridad lograda (XI, T. II, p. 580; 591-2)

suyo propio”. (op.cit., T.II, p.95). No se echa de ver aquí que el título inscrito no es la promesa de venta, sino una venta concreta, y que no había incertidumbre en el derecho del vendedor; nadie lo cuestionaba, al contrario, el pleito supone que el derecho existe en el patrimonio del vendedor demandado, se pretende *que está obligado* a transferir al demandante. Nosotros hemos criticado tal decisión (R.C.A.P.R., Vol. 36, Nov. 1975, Núm. 4, p. 1084), apoyándonos en expresiones de D. Jerónimo González:

“No bastará el conocimiento de tratos en curso, ni aún de pactos o promesas de carácter meramente obligatorios, sino que deberá alegarse por el perjudicado y probarse contra la legitimidad presuntiva del acto inscrito, la existencia de un *estado real* contradictorio o modificativo de la inscripción vigente” (op.cit. T.I, p. 404).

Cabe preguntarse ante los casos comentados, qué afecta más la buena fe, el conocimiento de un contrato real de hipoteca no inscrito, o un pleito exigiendo el cumplimiento de una promesa de venta. Nosotros encontramos pertinente el juego entre los arts. 112 y 117 L.H.P.R. (42 y 44 L.H.E.), respecto al efecto diferente entre una anotación de demanda declarativa de propiedad, y las que son ejecutivas o meramente personales con vocación real. Ya hemos tratado el tema cuando nos referimos a los efectos de las anotaciones preventivas. Sólo las declarativas de propiedad prevalecen sobre títulos anteriores en fecha e inscritos con posterioridad. Consideramos que el adquirente conector de una demanda declarativa de propiedad no anotada, no tiene buena fe, en los otros casos sí la tiene, pues su conocimiento no recae sobre una inexactitud registral. No existe buena fe en quien adquiere conociendo la existencia de un contrato real de hipoteca no inscrito, si la hay en quien sabe de un litigio no anotado contra el transmitente, en el que se le exija que cumpla obligaciones contraídas.

Otro caso que demuestra cómo nos encontramos en Puerto Rico en punto a la tercera hipotecaria, es el del Banco Santander v. Rosario Sirino, 29 de junio de 1990, 90 J.T.S. 105. La titular de una finca muere en 1935, sin que su único heredero, Rosario Manso, se preocupara nunca por inscribir su derecho hereditario. En 1982, en acto fraudulento, alguien suplantando a su madre muerta hacía ya cuarenta y siete (47) años, vendió la finca a Rosario Sirino quien la hipotecó al Banco. Al haber incumplimiento del pago el Banco ejecuta la hipoteca, y es cuando interviene Rosario Manso alegando el fraude. El Banco por supuesto opuso su tercera y la del hipotecante Rosario Sirino.

El caso era fácil de resolver, pues el título de Rosario Sirino es nulo, por lo que no cumple una de las exigencias del art. 105, y el Banco hipotecó antes de que hubiera inscrito su título el comprador hipotecante, quedando también insatisfecha otra exigencia expresa de dicho artículo. De suerte que la nulidad tanto de la compraventa como de la hipoteca afectaban de lleno al Banco acreedor. Pero no quedó ahí el T.S.P.R. Inecesariamente la decisión se embarca en una serie de disquisiciones montadas en la adopción de la conocida *leyenda negra* del Registro: una institución inventada por el capital para su propia protección, y auxiliar del acaparamiento por bolsistas y terratenientes de los terrenos desamortizados pertenecientes antes al clero. Dice el T.S.P.R.:

“La figura del tercero registral tiene un objetivo fundamental: proteger a los acreedores y dueños del capital financiero. Surge en un momento histórico en que todavía el ordenamiento no había elevado a principio fundamental o categoría moral el derecho a la vivienda, en países sin experiencia constitucional ni garantías al disfrute de la propiedad como las que conocemos hoy día.

En *Housing Investment v. Luna*, 112 D.P.R. 173, señalamos que la Ley Hipotecaria cumple propósitos de valor social y fomenta la adquisición de viviendas. Hoy

reconocemos la necesidad de evitar que se convierta en un instrumento de despojo que derrote ese valor". (p. 7958)

Cita la Opinión expresiones del profesor Michael Godreau Robles:

"Así la Ley Hipotecaria, por ejemplo, se aprueba para garantizar la seguridad de las inversiones del capitalista financiero, conocido como el acreedor hipotecario, a tal punto que cuando surgen conflictos entre el titular legítimo de un terreno dado en garantía hipotecaria y el acreedor hipotecario, éste último, prevalecerá sobre el legítimodueño, permitiéndole la ley que ejecute el bien hipotecado, lo venda en pública subasta al mejor postor y con el producto de la venta cobre su inversión, aunque quien lo hubiese dado en garantía no fuera su dueño legítimo y aunque el dueño legítimono hubiese recibido ni un solo centavo del préstamo garantizado con la propiedad. Esta es la esencia de la protección del llamado "tercero registral" encarnada en el art. 34 de la Ley Hipotecaria de 1893, recogida en el vigente art. 105 de la ley de 1979 (Un Esquema para el Análisis de Problemas de Derecho Civil Patrimonial, L.D. REV. JUR. U.P.R. 9, 38-39, 1986).

Nos parece que todo parte de un estudio insuficiente de la historia del Registro y de la Ley de 1861. Chico, de frente a la apreciación parcial del origen de todo aquel esfuerzo inmobiliario registral del Siglo XIX, expone:

"Generalmente se ha estudiado al Registro de la Propiedad como una institución jurídica al servicio del interés particular, que sin duda presta, pero se ha olvidado con alta frecuencia el importantísimo servicio que rinde a la sociedad en general, y, por ende, a la nación y al Estado, que son en última instancia los mayores beneficiados." (R.C.D.I., 1982, Núm 548, p. 11)

"El Registro de la Propiedad ha contribuido de manera decisiva a que los litigios sobre acciones reivindicatorias de inmuebles hayan desaparecido prácticamente. Se litiga sobre servidumbres, desahucios, retractos, validez de contratos, interpretación de cláusulas testamentarias, etc.; pero los que versan sobre la propiedad de bienes inmuebles son desconocidos o al menos anómalos." (Ibid, p.25)

Puede verse también de Chico "La Penetración del Derecho Público en el Privado." (R.C.D.I., 1982, Núm. 552, p. 1167).

La monografía más enjundiosa y al punto de que tengamos noticia lleva la firma de Germán Gallego del Campo, "Ideología y Progresismo en la Legislación Hipotecaria del

Siglo XIX” (R.C.D.I., 1986, Núm 574, p. 622). Allí se toma en cuenta toda la *leyenda negra* y se desmenuza su sustancia, por el contrario queda demostrado que aquel empeño fue de avanzada social desde su inicio. Tal se puede observar desde la concepción misma de la publicidad, hasta la reglamentación del contrato de hipoteca, ideal del socialismo europeo para aquella época, pasando por los funcionarios liberales progresistas que constituyeron el primer cuerpo de registradores: “los primeros escalafones pasaron a nutrirse con aquellos Magistrados, y Jueces que se hallaban cesantes a consecuencia de la situación política, dando así lugar a una ancha franja ideológica de corte liberal progresista”. (op.cit. p. 669)

La decisión, en el caso comentado, termina por exigir como ingrediente de la buena fe un grado idóneo de diligencia, ausente en este caso según la opinión, pues el Banco de haber investigado se hubiera asegurado “de que el inmueble ofrecido en garantía apareciera inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre del solicitante del préstamo”. (p.7961)

Lamentablemente se confunden lo que son dos circunstancias separadas, la buena fe y el haber adquirido de titular ya registrado; es decir, no se destruye la buena fe del tercero si se logra probar que en efecto él no investigó el Registro, si a fin de cuentas adquirió de un titular ya inscrito.

Un vistazo a la jurisprudencia registral puertorriqueña nos demuestra que el Registrador defiende de ordinario, incluso frente al Tribunal de Primera Instancia, el interés social frente al particular. (Irizarry v. Registrador, 91 D.P.R. 719; 89 D.P.R. 747; Ferrer v. Registrador, 109 D.P.R. 151) En ocasiones es el propio T.S.P.R. quién sale en defensa de los intereses del capital frente al Registrador:

“El uso de la cláusula para obtener mayores intereses surge como consecuencia de la inflación que comenzó a sufrir la economía a mediados de la década de 1960 y que aún permanece. Las asociaciones de ahorro y préstamo, como son las recurrentes, obtienen los fondos para sus préstamos hipotecarios desertificados y cuentas de ahorro a corto plazo. Al tenerlos que invertir en préstamos a largo plazo con un interés fijo sufren pérdidas porque para atraer depositantes tienen que pagar intereses cada vez más altos. La cláusula “Due on Sale” (cláusula de aceleración) ayuda a lidiar la situación permitiendo que la institución financiera aumente los intereses de los préstamos hipotecarios a la tasa de interés prevaleciente en el mercado.” (First Federal v. Registrador, 113 D.P.R. 857)

Lo curioso del caso de Rosario Sirino, donde se emite una buena decisión, aunque infortunadamente fundamentada, es que traslada la diligencia exigida en el art. 36 L.H.E. que versa sobre la usucapión contra tabula, al art. 105 L.H.P.R. (34 L.H.E.), cuando incluso la doctrina española resiente su presencia en el art. 36 L.H.E. Esto es, que expulsada tal exigencia del art. 107 L.P.R.H., el T.S.P.R. la toma al vuelo y la incorpora nada menos que al art. 105 L.H.P.R.

Por otro lado, luce que nos expresamos ligeramente cuando decimos que para ser tercero hay que haber “cumplido” con los requisitos exigidos por el art. 105 L.H.P.R. (34 L.H.E.). Es como si se requiriera al tercero intención, conocimiento y gestión. Ello daría al traste con el tráfico jurídico. Nos inclinamos a la interpretación de Lacruz:

“La buena fe no exige, en cambio, que el tercero confie precisamente en la exactitud de la inscripción registral. El contenido del Registro vale materialmente como exacto para el adquirente de buena fe, con independencia de si lo ha consultado antes de concluir el negocio y se ha servido de sus datos o no. Sin duda el legislador partió de la consideración de que usualmente el adquirente habría consultado el registro, pero no exigió esta consulta.” (XVI, p. 269)

Lo anterior es aceptado por Roca Sastre, aunque con matizaciones: “en esto último estimamos, lógicamente, que Lacruz está en lo cierto, pero no lo está en cambio, al negar que la buena fe no exige que el tercero *confie* en el Registro, pues es hecho estadísticamente

comprobado, que casi nunca el adquirente deja de consultar, por sí o por otro, el contenido del Registro, sin que la excepción merezca relevancia alguna.” En realidad, el hecho estadístico en España, no puede montar a requisito legal. En Puerto Rico era común que se contratara de espaldas al contenido del Registro. No es hasta en años recientes que se sanciona al Notario que no advierte sobre el estado registral del bien objeto del contrato. (IN RE: Edgardo Raya, 14 nov. 1986, 86 J.T.S. 81; IN RE: Pizarro Colón, 25 mayo 2000, 2000 J.T.S. 128).

Podría en algún caso comprobarse que el tercero antes de comprar no acudió al Registro a investigarni envió a nadie, que luego no se preocupó porque su título se inscribiera, sino que fue el Notario quien sin su autorización mandó a presentar el título, que ni siquiera conoce la ubicación de la oficina del Registro; más aún, podría admitir que hubiese comprado incluso de no haber estado inmatriculada la finca. Nada de ello derrotaría su tercería si aparecen cumplidas las exigencias establecidas en el art. 105 L.H.P.R. (34 L.H.E.).

Contra lo anterior militan expresiones en la opinión dictada en el caso de Rosario Sirino, acerca del Banco acreedor, quien por tener medios debió haber investigado las constancias registrales. Parece deducirse de ello que el reconocimiento de la tercería está en función de la aptitud para hacer averiguaciones. Nada más contrario a la tan proclamada seguridad del tráfico jurídico.

En cuanto a la posibilidad de que la causa de nulidad aparezca del propio Registro podemos señalar el mismo estado de incertidumbre que vemos en la exigencia de buena fe, al menos antes de entrar en vigencia la ley de 1979. El art. 34 antes de la L.H.E. de 1944, incluía el adverbio “claramente” al fijar la manera en que debía constar la causa de nulidad o

resolución, pero desapareció en tal reforma. El precepto viene a ser complementado con el art. 37 L.H.E. donde se dispone que las acciones que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro afectarán a terceros.

Advierte Roca que cuando la causa de nulidad o resolución aparece como objeto de un asiento especial, como sería la anotación de demanda, es fácil aplicar el precepto; también cuando la causa se haya embebida en el texto de un asiento que no la tiene como objeto principal, pero consta expresamente, como sería el pacto de resolución por el impago del precio aplazado. En otros casos, sin embargo, “será más complejo decidir acerca si tales causas constan explícitamente en el Registro, e incluso muchas veces será imposible.” (XXXVIII, T. 1, p. 775.) Pero la doctrina española trata por lo general los casos en que la causa de resolución por nulidad fue advertida por el Registrador o incluso se hacen constar por mandato de Ley. Cita Roca con aprobación a Atard:

“Cuando con arreglo al artículo 9 de la Ley Hipotecaria se hace constar la naturaleza, extensión y condiciones del derecho que se inscribe, realmente es cuando se da vida en el Registro a los motivos de rescisión y de resolución que juegan papel tan importante en nuestro sistema. ¿Cómo podrá expresarse en el Registro la naturaleza del derecho, con su extensión y condiciones, sino mencionando precisamente estos motivos de rescisión y resolución que tienen la eficacia que por excepción le reconoce el artículo 37? (XXXVIII, T. 1, p. 774)

Otro caso, mucho más preocupante, es la causa de nulidad que de haberla advertido al Registrador no hubiese procedido a la inscripción del título, pues se exigiría entonces al tercero que desconfíe del juicio del Registrador. Este problema ha ocupado al T.S.P.R. a lo largo del Siglo XX sin que hasta la fecha se pueda saber de antemano cuál sería la respuesta en cada caso.

En el *Gastambide v. Sucesión Ortiz*, 70 D.P.R. 413, el Registrador inscribió una agrupación de cuatro fincas gananciales con otra privativa. La finca resultante fue vendida dos veces, pero el T.S. entendió que la causa de nulidad aparecía en el Registro y derrotó la tercería. Luego de haberse inscrito una venta judicial se alegó por herederos del deudor que por razón de cuantía el tribunal sentenciador carecía de jurisdicción. El T.S. acogió el planteamiento de que la causa de nulidad aparecía del Registro. (*Santiago v. Ríos*, 69 D.P.R. 428)

Fue entregado por el tutor un bien de menores autorizado por el Consejo de Familia para pagar una deuda de la herencia. Ocurrió en marzo de 1902; en junio del mismo año se reformó el C.c. quedando suprimido el Consejo de Familia, las fincas había que transferirlas en todo caso mediante subasta. La escritura de traspaso se otorgó en octubre de 1902, es decir, tres meses después de la reforma. Se discutía si podía el tutor, sin autorización judicial, aún en marzo de 1902, traspasar una finca aunque pudiera transigir reclamaciones contra menores. El Registrador que calificó el título procedió a la inscripción. Aún así el T.S. estimó que era nulo el título por causa que constaba del Registro:

“Si cierta enajenación es nula y el comprador no adquiere título por ella, media docena de enajenaciones posteriores no surte el efecto de hacer menos aparente el defecto.” (*Pérez Casarduc v. Díaz Mediavilla*, 41 D.P.R. 349, p. 353)

El Juez Asociado Jacinto Texidor emitió una memorable opinión disidente (op.cit. p. 973), para evitar que los títulos nulos tengan acceso al Registro está la calificación. Para que afecte a tercero la causa de nulidad debe resultar del Registro “afirmativa y claramente”.

También se derrotó la tercería en un caso de venta judicial inscrita, por razón de que el alguacil actuante no tenía jurisdicción. (*Rivera v. Meléndez*, 72 D.P.R. 432)

Sin embargo, en el caso de Rubio Sacarelo v. Roig, 84 D.P.R. 356, se sostiene la tercería del adquirente de hipoteca en garantía de alimentos futuros, prohibida por el C.C.P.R. art. 1713, pues no se podía pedir al tercero que fuese “perito en derecho”. En Menéndez v. Cobb, 28 D.P.R. 775, se alega contra el titular registral, haber adquirido de un inmatriculante que luego, al hipotecar, hizo constar que era casado. Herederos del vendedor alegan que la finca era ganancial y que la escritura de hipoteca era advertencia suficiente, sin embargo el T.S. sostuvo la tercería. (Véase también Lizardi v. Caballero, 65 D.P.R. 83)

La jurisprudencia comentada es anterior a la vigente Ley, en la que aparece reforzado el precepto con los adverbios “clara y expresamente”. No se puede aceptar que el título que pasa el juicio del Registrador, sea patentemente nulo de la faz de su inscripción para el tercer adquirente. Naturalmente que se imputa al tercero, *de iure*, el conocimiento de la información registral, sin importar que pueda probar que de hecho no investigó ni supo.

Es preciso señalar como derivación de lo dicho, que la inscripción del anterior título nulo puede cancelarse sin afectar al tercero hipotecario: “A”, titular registral, es vencido en juicio por ser nulo su título de adquisición, la inscripción será cancelada por lo que no se podrá más inscribir título alguno otorgado por él, pero la hipoteca que constituyó queda a salvo, si se cumplen, en cuanto al acreedor, las exigencias del art. 105 L.H.P.R.

Es ilustrativo el caso de Consejo de Titulares Parkside v. M.G.Y. C., 91 J.T.S. 54, ya vigente la actual Ley. Se reconoce la tercería a quienes adquirieron en subasta pública locales hipotecados pertenecientes a un edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, la naturaleza de los cuales fue cuestionada luego en un litigio promovido por el Consejo de Titulares, advirtiéndose una incongruencia entre el plano levantado, donde aparecían como

destinados a servicios vecinales, esto es, propiedad comunal, y la escritura matriz, en la que constaban como áreas recreativas susceptibles de uso privado, uso que fue luego reafirmado por la Junta de Planificación, en procedimientos que fueron luego calificados de ineficaces por el T.S.P.R.:

“Ante estos principios resulta indubitable que los esposos Duarte-Domenech obraron conforme a las constancias del Registro, si bien nuestro derecho requiere cierto grado de diligencia, no podemos exigirle a quien confía en la fé pública registral, que posea un grado de conocimiento técnico – jurídico que le permita pasar juicio sobre la corrección de la calificación que de los documentos presentados para inscripción haya hecho el Registrador de la Propiedad. En cuanto a los otros criterios, no existe controversia de que fue un negocio intervivos, a título oneroso y cuya validez no ha sido cuestionada. Además, la inscripción posterior que de las fincas hiciera el Registrador, provocó que en el Registro no constara clara y expresamente las causas de la inexactitud registral.

La discusión que antecede, sin embargo, aún no está completa, falta por discutir el elemento de la buena fe. Esto último, de acuerdo a la doctrina vigente, aunque pudiéramos inferirlo a favor o en contra de las partes, de acuerdo a los demás elementos examinados, no podemos decidirlos en esta etapa.”

Terminó el Tribunal por enviar el caso a Primera Instancia para que determinara como cuestión de hecho el aspecto de la buena fe de los adquirentes mediante subasta pública, comprobado lo cual la tercería registral estaría cumplida.

POSESIÓN Y REGISTRO

Que el mero hecho de haber poseído, dentro de ciertas circunstancias, un bien inmueble, por un periodo fijo y determinado, produce de por sí un derecho, es decir, transmuta el hecho en un ente jurídico, en un derecho de propiedad, es norma inveterada que ampara lo que de ordinario ocurre, es decir la vida concreta. Podríamos especular sobre un ilimitado número de sistemas registrales posibles con sus diferentes efectos, pero el hombre, los bienes y el tiempo, parecen estar aquí fijos para buen rato.

Por ello, el esfuerzo por asegurar el tráfico jurídico de inmuebles, de crear una realidad formal en la que pueda confiarse con independencia de lo que estuviese ocurriendo naturalmente, no podía menos que producir un encontronazo entre la posesión material y sus efectos civiles con las constancias registrales.

Hemos visto cómo el optimismo de los reformadores de 1909 creó una situación intolerable, que tuvo que orientarse por cauces más razonables establecidos en el Decreto de 1927, siendo uno de los propulsores D. Jerónimo González, (Núñez Lagos, XXV, T. II, p. 14), quien dedicó largas páginas al tema, dramatizando a veces el caso:

“En Primer lugar, tendríamos que fijar con precisión qué entendemos por posesión tabular y cuáles son sus efectos frente a la natural. Cuando el titular, según el Registro, goza, cultiva y mejora los terrenos, deseca los pantanos y riega los de secano, no habrá ningún inconveniente en concederle la máxima protección en el orden de policía, en el Derecho penal y en la esfera procesal. El problema surgirá inmediatamente que disociemos los pronunciamientos de la inscripción y el aprovechamiento de los predios, la relación económica del hombre a la naturaleza.”

El conflicto no se anticipó claramente por los redactores de 1861. Poca consideración mereció el tema en la famosa Exposición de Motivos. Sólo el art. 35 de aquella ley se refería a la posesión, preceptuando que no perjudicaría a tercero, considerándose siempre aquí como tercero el titular de un derecho que no entrañase posesión directa del bien, v.gr., la hipoteca. Tal disposición, desaparecida desde la reforma de 1909, continuó vigente en Puerto Rico hasta 1980. (Mollfull *vs.* Ramos, 1906, 10 DPR 314; *Martínez v. Municipio*, 1944, 64, DPR 158) Fuera del caso señalado, la publicidad registral no amparaba frente a la posesión adversa.

En España, como hemos visto, se comenzó a tratar el tema por la doctrina y la jurisprudencia hasta la reforma de 1944 – 46, en la que aparecen dos artículos, 35 y 36, que

principalmentratando el espinoso asunto. Para conocer el punto de vista de la reforma de 1944

– 46 nada mejor que citar largamente de la Exposición de Motivos:

“Ahora, en la reforma que se presenta, se distingue, a los efectos de la inscripción de la posesión, dos clases de posesiones: el derecho a poseer, o sea el *jus possidendi* y el hecho de la posesión, o sea el *jus posesionis*. Las dos de efectos y de naturaleza completamente diferente. Y mientras en la primera el derecho a poseer se inscribe cuando se inscribe el dominio como un derecho integrante de él, en cambio, el hecho de la posesión, sin desconocer que produce efectos jurídicos, no puede gozar de la protección del sistema, porque el llevar la posesión como un mero hecho al Registro representa el dar al Registro un alcance y una finalidad jurídica que realmente no tiene. Pero esto no supone, repetimos, el desconocimiento de que la posesión como hecho produce sus efectos jurídicos, y por eso se mantiene la posesión *ad interdicta* y la posesión *ad usucapionem*, la cual da lugar a la prescripción adquisitiva. De aquí se deriva un nuevo problema: el de la regulación de la prescripción con respecto al Registro, y para resolverlo hay que distinguir entre dos clases de prescripción: la prescripción *secundum tabulas*, es decir, la prescripción que viene a confirmar los asientos del Registro, y la prescripción *contra tabulas*, es decir, aquella que viene a contradecir los asientos del Registro. La primera no hay ningún inconveniente de aceptarla. En cambio, en la segunda, si la prescripción contra los asientos del Registro se aceptase terminante y absolutamente, entonces el Registro caería por su base. Si no se aceptase de ninguna forma, entonces el Registro aparecería divorciado de la realidad exterior. Por eso en el proyecto se adopta una solución intermedia y se dice: “La prescripción *contra tabulas* con respecto a las partes contratantes produce sus efectos libremente, con arreglo a las normas del Derecho civil; en cambio, con respecto a terceros, hay que distinguir si el tercero, en el momento de inscribir su derecho, conocía o debía conocer la existencia de esa prescripción, porque entonces la realidad exterior vence al Registro y la prescripción le perjudica: o no la conocía ni pudo conocerla, y en este caso el Registro vence a la realidad y la prescripción no le perjudica. Pero si aunque no la conocía ha dejado transcurrir el plazo de un año, consintiéndola expresa o tácitamente, entonces esa prescripción le perjudica exactamente lo mismo que si la hubiese conocido. (XVII, Tomo III, p.216)

Los artículos mencionados han merecido parecidas opiniones en la doctrina española que las señaladas antes respecto del art. 38 y la Legitimación. (Chico, V, Tomo I, p. 349 y sig.) Vuelve a plantearse si la ley crea la presunción de posesión de hecho por el titular registral, o si la norma supone la posesión material efectiva por dicho titular. Nosotros

asumimos aquí la posición de Roca Sastre, al igual que entonces. Nos parece la más lógica y sensata.

Hay que perder la esperanza de que el Registro, en este punto, pueda incidir en el orden de los hechos. Ninguna disposición de la Ley crea una presunción de posesión de hecho, ésta habrá que determinarla siempre por medios extraregistrales.

Explica D. Jerónimo:

“Únicamente la posesión física es verdaderamente posesión, la tabular no es ni siquiera una especie coordinada de la física: su concepto (esencia jurídica) es distinto; su nacimiento y pérdida se regulan por preceptos especiales; finalmente (y esto es fundamental) los efectos jurídicos de ambas difieren totalmente, porque la posesión tabular no goza de la característica protección posesoria de los interdictos.

En efecto la posesión tabular no es el señorío o tenencia de una cosa, ni el disfrute de un derecho unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos, sino que refleja el hecho de la inscripción en el Registro.

La adquisición y pérdida de la posesión tabular siguen las reglas de la inscripción y cancelación, sin atender al señorío de hecho. La confusión de la misma con la tradición, ha sido impugnada por nuestro Sánchez Román mucho antes de la Ley Española de 1909.

Desde este punto de vista, como la posesión tabular y la física yacen en distintos planos, no se percibe la posibilidad de colisiones.” (XII, T. II, p. 64 y 65)

Ahora bien, hay dos posibilidades: que el poseedor sea también titular registral, o que no lo sea, esto es, que la usucapión se produzca contra un título inscrito, esto es que la posesión puede ser *secundum tabula* o *contra tabula*. El primer caso lo previene el art. 106 LHPR, idéntico al art. 35 LHE.

“A los efectos de la prescripción adquisitiva a favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe, durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.”

La norma refuerza la usucapión ordinaria, pues convierte la inscripción en justo título en sí misma, en aparente contradicción con lo dispuesto en los arts. 1953 y 1954 del C.C.E. (1853 y 1854 C.C.P.R), sobre que el justo título nunca se presume y ha de ser verdadero y válido. Lo cierto es que la inscripción no se presume, habría que acreditarla, y además debe ser verdadera y válida para que pueda originar cualquier tipo de efecto.

El art. 35 L.H.E. (106 L.H.P.R.) también crea la presunción de que la posesión efectivamente ejercida, no presumida, ha sido con carácter público, pacífico, continuo y de buena fe. Distinto al decreto de que la inscripción es justo título, aquí se trata de mera presunción.

El beneficio de la norma se da fuera del marco del art. 34 L.H.E. (105 L.H.P.R.), no hay que buscar la presencia de aquellas circunstancias.

Caso distinto es el enfrentamiento entre el titular registral con el usucapiante. A él responde el art. 36 L.H.E. y el art. 106 L.H.P.R., los que tienen igual inspiración, pero se pierde entre ellos la identidad conservada en la norma anterior. Es conveniente transcribir ambos:

Artículo 36 L.H.E.:

“Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

a). Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.

b). Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho en el tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la

adquisición. De afectar la prescripción a una servidumbre negativa o no aparente, cuando ésta puede usucapirse, el plazo de un año anteriormente referido se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma expresada, o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.

La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito si éste no la interrumpe en la forma y plazos antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.

En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad, cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión o causa de la usucapión, o cuando, siéndolo, reúnen sus titulares las circunstancias y procedieran en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo.

La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular registral, aunque éste tenga condición de tercero.”

Artículo 107 L.H.P.R.:

“El tercero que adquiere protegido por el artículo 105 de este título el dominio o cualquier derecho real que implique posesión, quedará amparado por la fe pública registral frente a un usucapiente, bien sea por prescripción ordinaria o extraordinaria, si desconocía la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente, y si dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial adecuada para negar los efectos de la usucapión consumada antes de la adquisición o dentro de dicho plazo. Transcurrido dicho término cesará para el tercero la protección concedida en esta sección y se juzgará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Cuando la posesión sea de una servidumbre negativa que pueda adquirirse por prescripción, el plazo de un año se contará desde que el tercero conoció su existencia, o en su defecto, desde que se produjo, ya en su posesión el predio sirviente, un acto obstativo a la libertad de éste.

Los derechos reales limitativos del dominio que no impliquen posesión, adquiridos sobre derecho ajeno por un tercero que reúna los requisitos fijados en el artículo 105 de este título, no serán afectados por la usucapión extrarregistral del derecho sobre el cual recaen.

El tercer adquirente de derechos reales tendrá frente a los efectos de la prescripción extintiva, la misma protección que esta sección provee contra los efectos de usucapión.

El que adquiera del tercero tendrá los derechos que esta sección le concede a su causante, siempre que cumpla con los mismos requisitos y con los establecidos en el artículo 105.

Mejor resulta considerar estos preceptos como excepciones al principio de que la usucapión prevalecerá siempre, aún frente a las constancias registrales, que como extensiones de la fe pública. Responden a la pregunta de qué debe ocurrir para que no venza el usucapiente al titular registral; puesto que si no fuese concebible tal prevalencia de la prescripción adquisitiva no existirían tales disposiciones, esto es, porque se puede prescribir, ordinaria o extraordinariamente, contra el titular registral, es por lo que, en beneficio de este último, conviene establecer excepciones. Veamos los criterios comunes a ambas legislaciones.

La posibilidad de prevalecer el titular registral está montada sobre la tercería establecida en el art. 34 L.H.E. (105 L.H.P.R.). Todo comienza por demostrar que se es tercero hipotecario, con respecto al usucapiente. Pero además deben concurrir otros factores que para el simple tercero hipotecario, por lo que De La Rica lo bautizó como tercero "pluscuamperfecto".

Se acepta como tercero, no sólo el que ha adquirido algún derecho real del dueño, sino también el que ha adquirido el dominio. No sería tercero el que fuese dueño al momento de comenzar la posesión adversa, pero sí los subadquirentes del dominio. (De La Rica, op. cit., p. LVII, y sig.; Roca Sastre, XXXVIII, T. II, p. 23) Para poder aprovecharse de la protección, el tercero tiene que actuar judicialmente dentro de un plazo, y haber desconocido

la posesión adversa al momento de adquirir su derecho ya inscrito, no al de la inscripción propiamente.

El plazo fijado es de un año desde la adquisición, aunque la usucapión se hubiese consumado antes. De no instarse acción judicial dentro del plazo de un año, la usucapión prevalecerá contra el tercero. Naturalmente que la usucapión no consumada puede interrumpirse en cualquier momento, incluso transcurrido el año, pero sería éste un caso irrelevante ante la reglamentación hipotecaria que discutimos.

Ahora bien, existen diferencias importantes entre las normas española y puertorriqueña. De La Rica observó que el texto español es “farragoso y lleno de distingos” que a fin de cuentas no reforzó la “energía tabular”. (Ibid, p. LXI) La redacción de la norma en la reforma puertorriqueña pudo aprovecharse de la crítica que mereció la doctrina al texto español. La experiencia constatará si hubo mejor suerte. Hablemos de tales diferencias.

En el art. 107 L.H.P.R. el tercero debe meramente desconocer la posesión adversa. Se suprimió la circunstancia de haber “tenido medios racionales y motivos suficientes para conocer”, que tornaba casi en imposible la protección tabular, en opinión de De La Rica. (Ibid, p. LXII) Sanz Fernández por su parte estima que el precepto “priva de todo valor a las complicadas normas del art. 36”. (XXXVII, T. I, p.552)

Es preciso atender a estas apreciaciones, pues, como observamos al criticar la Opinión dictada por el T.S.P.R., en el caso de Banco de Santander v. Rosario Sirino, 29 junio 1990, 90 JTS 105, las consecuencias de trasladar por jurisprudencia esta exigencia al art. 105 L.H.P.R. (34 L.H.E.), serían desastrosas.

Aquí, distinto al caso del simple tercero hipotecario, quien está protegido por la inocencia de su causante, aunque él carezca de ella, el tercero que adquiriera conociendo la posesión adversa pierde la protección, aunque logre probar que el titular registral de quien adquirió la desconocía. Contra lo anterior no milita, sino que más bien lo apoya, el quinto y último párrafo del art. 107 L.H.P.R., al disponer que el que adquiriera del tercero protegido gozará de la misma protección, pero siempre que queden cumplidas las mismas exigencias, esto es, deberá desconocer la posesión adversa.

Ambos artículos mantienen la misma distancia respecto al caso de la posesión adversa de servidumbres negativas que puedan adquirirse por prescripción, añadiendo que el plazo contara desde que fuese conocida la servidumbre, o se produjese un acto obstativo ya la finca en posesión del tercero. (Véase “La Usucapión Liberatoria”, de J.M. Osorio Serrano, Rev. Der. Priv., Abril 1982, p.339)

El tercero hipotecario que adquiriera un derecho real que no implique posesión (tanteo, retracto, hipoteca) nunca es perjudicado por la posesión adversa. Esta fue siempre la posición del legislador expresada en el art. 35 de la Ley de 1861 y de la Ley de Ult. El art. 37 L.H.E. añade que también el adquirente de derechos que impliquen posesión estará protegido, si tal posesión no fuera incompatible con las del prescribiente (Servidumbres Reales o Personales). Falta este precepto en el art. 107 L.H.P.R., aunque es posible que, llegado el caso, sea reconocido jurisprudencialmente, por estar dentro del sentido general de la norma.

El art. 37 L.H.E., en su último párrafo niega cualquier protección al tercer adquirente de derechos reales sobre cosa ajena, frente al usucapiente, precepto que Roca Sastre califica

de “radicalismo feroz”. (XXXVIII, T. II, p.52) El art. 107 L.H.P.R. revierte el precepto concediendo igual protección al adquirente de tales derechos reales dentro de los mismos términos del adquirente de dominio.

En algunos casos la Ley suspende por plazos la fe pública. El art. 207 L.H.E. suspende los efectos de la publicidad por dos años en el caso de la inmatriculación. Esta norma falta en la L.H.P.R., de suerte que la tercería puede ser alegada por quien adquiera del inmatriculante en cualquier tiempo. Sin embargo, hay suspensión en el caso de la inmatriculación de finca perteneciente al Estado, cuando sólo pueda acreditar su posesión por menos de treinta años. La Regla es como sigue: si por más de veinte años, la suspensión es de dos años; si por más de diez años, la suspensión es de cinco años, y si de menos de diez años deberán transcurrir diez años desde la inmatriculación. (Art. 249 L.H.P.R.) Debe tenerse presente que en todo caso lo que se inscribe es el dominio, no la posesión.

Tanto la L.H.E., art. 28, como la L.H.P.R., art. 111, suspenden los efectos de la publicidad en el caso de terceros adquirentes de herederos voluntarios, esto por el riesgo de que existan herederos de mejor derecho. (Véase Roca Sastre, XXXVIII, T. I, p.829 y sigs.) En el caso de la L.H.E. el plazo comienza a contar desde la muerte del causante, norma muy criticada (Ibid, p. 839); en la L.H.P.R. parte el término desde la inscripción del título hereditario, sin importar la fecha de muerte del causante.

PUBLICIDAD FORMAL

Implica esta modalidad del principio, no lo relacionado con los efectos de la inscripción sino la fase de dar a conocer el contenido mismo de los libros registrales: quién tiene derecho a la información y por cuáles vías.

“Llegados a este punto de la estabilidad y seguridad jurídica del derecho del titular registral, la función registral cambia radicalmente el signo, pues necesita ocuparse de los terceros y satisfacerles su legítima pretensión de relacionarse con el único y verdadero titular socialmente reconocido por las leyes... la finalidad suprema del registro se cumple cuando se convierte la publicidad sustantiva en publicidad formal.” (Libro Blanco, Centro de Procesamiento de Datos, Colegio de Registradores de España, Madrid, p. 128)

Pueden consultar los libros del Registro aquellos con “interés conocido” (Art.279, LHE 1861; Art.221, LHE, 1944). Apunta La Rica que era hábito no sólo dar a conocer el contenido de los libros, “sino los libros mismos”, a todo el que lo pidiera. (IX, Vol. III, p.189). Con el paso del tiempo se fue perdiendo la confianza en los visitantes, y se citan hoy la Resolución del D.G.R., del 8 de abril de 1983 y la Instrucción del 12 de julio de 1985, las que por razones de seguridad exigen “interés legítimo” a quien quiera examinar los libros del Registro. (Ver Chico, V, T. II, p.1734).

En cuanto a las maneras de manifestar el contenido del Registro dispone el Art.332 RHE, la exhibición material de los libros y la simple nota informativa que puede

entregar a petición el Registrador, sin amparo alguno de garantía. Además, puede el Registrador, a solicitud, expedir certificaciones oficiales donde consten los títulos y cargas registrados. (Art. 353, RHE). También expide certificaciones especiales, como la de información continuada, regulada en detalle por el Art. 354, RHE y el informe no vinculante sobre el estado, jurídico de la finca o el alcance de una determinada calificación registral, (Art. 355, RHE).

En Puerto Rico nunca se cuestionó el derecho de cualquier ciudadano a examinar el contenido de los libros registrales; excepto por razón de estar haciendo uso de ellos el personal de la oficina. En el caso de *Narvárez Vs. González*, 16 DPR 192 (1910) en ocasión de un interdicto para impedir la ejecución de una hipoteca, el T.S.P.R. tuvo ocasión de expresar:

“Los libros del Registro de la Propiedad están abiertos al público y al hacerse el examen de títulos, preliminar a toda compra de terrenos, el interesado tiene el derecho a investigar si hay alguna hipoteca presentada en espera de inscripción y el registrador está obligado a informarle sobre el particular y permitir que la examine, si se encuentra bajo su custodia”(P.1961).

La publicidad formal no sólo alcanza lo registrado, sino también los documentos presentados y pendientes de inscripción. En Puerto Rico es común leer en la prensa noticias sobre las últimas ventas de bienes y sus precios, datos obtenidos del Registro de la Propiedad.

El Art. 23 L.H.P.R. dispone que el Registro es público para quien “tenga interés en averiguar el estado jurídico” de los bienes; así , sin adjetivaciones. El Registrador está obligado a manifestar los libros. (Art.29 LHPR).

La tardanza en la expedición de certificaciones ha dado pie en Puerto Rico al surgimiento del oficio conocido como *investigador de títulos*. Se trata de personas entendidas en la práctica registral, no tituladas, por lo general personal jubilado del Registro, que bajo su firma y responsabilidad dan a conocer por escrito el estado jurídico de las fincas. Tales informes suelen ser aceptados por la banca y por muchos notarios.

Las formas de manifestar el contenido de los libros son en general iguales en Puerto Rico que en España, excepto por la inexistencia, en el primero, de las certificaciones especiales y la nota simple. El fin es el mismo: permitir al interesado de la manera más rápida y fácil, el más exacto conocimiento de la información registral. Es de suponer que los continuos adelantos informativos aporten cada día más, sus hallazgos a este fin. (Ya en España está disponible el servicio de la internet).

CAPITULO VIII

PRINCIPIO DE ROGACIÓN

A veces se duda de que estemos aquí ante un principio hipotecario (Chico, V, T. I, p. 569), ello por ser asunto de carácter formal y estar incluido dentro del procedimiento hipotecario, tema que nos ocupará luego. D. Jerónimo lo trató como principio (XII, T. I, p. 454), y se trata en realidad de un rasgo tan característico del sistema que vale destacarlo como tal. (Roca, XXXVIII, T. II, p. 134). Así lo consideró la D.G.R. (R. 30 abril 1936)

Se señala que aunque sea institución pública el Registro, está principalmente al servicio del interés privado, por lo que se activa a solicitud de éste. El matiz fue percibido desde el comienzo del sistema. La comisión redactora resistió el criterio de que fuera el Registro primordialmente instrumento de la Administración:

“Considerar los registros principalmente como un censo de la riqueza inmueble, dar intervención directa en ellos a la Administración, conduce irremediamente a desconocer su carácter social, económico y civil, y a sacrificar lo principal a lo accesorio”. “La falta de inscripción no podía ser tomada en cuenta, atendido el principio del proyecto que no altera las obligaciones y derechos por falta de inscripción entre los que no son parte en el acto o contrato, ...”. (XVII, I, p. 236)

La actuación del Registrador es, pues, rogada, no puede actuar si no le es solicitado, y sólo en contados casos podría proceder de oficio, por lo general como consecuencia de algún pedido. El conocimiento que el Registrador pudiera tener por otros medios de algún cambio o mutación en el estado jurídico de una finca inmatriculada, no le autoriza a actuar. (D. Jerónimo, XII, T. I, p. 454)

De lo anterior deriva que el Registrador debe limitar su calificación al acto o

contrato cuya inscripción se solicita sin extenderlo a otros extremos del documento (D.G.R., 19 diciembre 1966; Chico, V, T.I, p. 570). Ello sin perjuicio de que estén vinculados esencialmente varios actos o contratos, pues estaríamos entonces ante un negocio complejo de suerte que no puede cada contrato refugiarse en su tipo y pretender una calificación separada. Caso clásico es la compraventa con hipoteca en garantía del precio aplazado; si no fuese inscribible la hipoteca no procedería dar paso a la compraventa, pues aquélla es parte de la causa: no hubiese vendido el dueño si no se garantizaba el pago. (R.D.G. 13 mayo y 14 noviembre 1968). Este incidente fue diferentemente conceptualizado por parte del T.S.P.R. en *Gautier v. Registrador*, 24 D.P.R. 704, al resolver que el marido quien compareció solo a comprar e hipotecar, compró válidamente, pero no podía hipotecar; esto, porque al comprar el bien advino ganancial y era entonces requisito el consentimiento de la esposa para hipotecar la finca, el cual faltaba. Es nuestra opinión contraria, pues o bien la finca entró al patrimonio ganancial hipotecada, o todo el negocio era nulo.

En situaciones complejas hay que solicitar expresamente al Registrador lo que se interesa. En el caso de *Ramis v. Registrador*, 19 D.P.R. 147 (1913), los herederos de un anterior vendedor comparecen en escritura juntos al actual dueño de la finca, quien vende ahora a un tercero, y todos hacen constar que en aquella primera escritura de venta, al declararse que el precio se había pagado con anterioridad al otorgamiento, se referían a la entrega de una carta-orden que fue luego retirada y dejada sin efecto, por lo que habría un crédito vivo. Pidieron entonces al Registrador que tal hecho se hiciera constar *en la forma que hubiese lugar*. El Registrador se negó a tomar constancia según lo solicitado por tratarse de obligaciones, y además porque no se solicitaba actuación precisa por su parte. El T.S.P.R. al

confirmar la denegatoria, expresó: “El recurrente debió formular su pretensión al Registrador en términos concretos y determinados. Y no en la forma vaga que lo hizo, como encomendando al Registrador la defensa de sus derechos”.

La presentación del título es un acto externo al documento o título (D. Jerónimo, XII, T.I, p. 456), y se suele ser extremadamente laxo tanto en España como en Puerto Rico al determinarse si quien comparece y presenta la solicitud, por la mera entrega del documento, tiene autorización legal para hacerlo. (Detalles de este tema aparecerán al referirnos al procedimiento registral) Esta práctica no produce consecuencias importantes excepto en contados casos. Hay ocasiones, en las que identificar el interés representado por el presentante tiene graves efectos procesales e incluso sustantivos. En el caso de Muller v. Registrador 101 D.P.R. 587, se reafirma la doctrina de que cualquiera que demuestre interés en la inscripción tiene derecho a solicitarla siempre que no se le haya denegado a él mismo un pedido anterior; esto es, que la inscripción del título puede haberse rechazado antes no importa el número de veces, y ello no impedirá su presentación, siempre que sea por un nuevo solicitante, quien incluso puede instar recurso gubernativo contra la calificación del Registrador, por ello es importante que se sepa a qué parte representa el presentante (Colón v. Registrador, 67 D.P.R. 18) lo cual puede exigir el Registrador (R.H.P.R, art. 62.2), aunque ocurre con suma infrecuencia.

La doctrina española muestra ser diferente, pues entiende que la resolución de la D.G.R causa estado, no siendo posible suscitar otro recurso “sin quebrantar el incuestionable principio que prohíbe se falle dos veces el mismo asunto por una misma autoridad”. Mas esto parece referirse a lo concerniente a la particular presentación que motivó el recurso, sin

impedir otras presentaciones y nuevos recursos (R.H.E., art. 108; Chico V, T. I, p. 657). Es un aspecto un tanto mostrenco del sistema, pues no se ofrece el medio para que de alguna forma el Registrador pueda unir al procedimiento a todos los posibles afectados por el rechazo a la solicitud, de suerte que pueda evitarse en el futuro entender en el mismo asunto, aspecto éste trillado en el procedimiento civil contencioso.

A veces la identificación del interés representado en la presentación, podría tener graves consecuencias sustantivas, por ejemplo, en el caso de la inscripción del derecho hereditario. El T.S.P.R. coincide con el sector mayoritario en la doctrina española, en cuanto a que el derecho hereditario surge, esto es, la herencia se recibe, cuando es aceptada, y no a la muerte del causante o al declararse las personas con derecho a suceder. (Escalona v. Sucesión Castro, 17 D.P.R. 774; Rivera v. Monge, 86 J.T.S. 56, 17 junio 1986) Como lo que se inscribe es el derecho hereditario, la solicitud de inscripción supone la aceptación de la herencia, así como lo es la solicitud al Departamento de Hacienda para la liberación del gravamen a su favor. (Cintrón v. Secretario de Hacienda, 101 D.P.R. 635; Sentencia del T.S.E., de 9 junio 1958) Por lo tanto es preciso saber, dentro de un grupo de herederos, quiénes han aceptado la herencia y solicitan la inscripción del derecho hereditario. Roca, al advertir la informalidad con que se atendía este aspecto en la práctica registral, expresa:

“Conviene adoptar mayor rigor en este punto, no sólo porque, según se ha dicho antes, la petición y anotación del derecho hereditario implica aceptación tacita de la herencia, con sus consecuencias perjudiciales caso de una *damnosa hereditas*, ...” (XXXVIII, T.III, p. 26)

El art. 50.2 del R.H.P.R. disponía, en su versión de 1980, en su segundo párrafo:

“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,
...”

La versión de 1992 no resulta tan clara al no exigir la expresión por el Notario de los interesados en la inscripción.

Para ilustrar el alcance de estas cautelas, conocido que en el caso de la hipoteca la fe pública se extiende a la existencia del crédito (Roca, XXXVIII, T. IV, p. 207), el tercer adquirente de un crédito hipotecario puede haber confiado más, al apreciar la garantía del crédito, en el patrimonio individual de algunos de los herederos cuyo derecho aparezca ya inscrito, sus patrimonios ya confundidos con el del causante, que en el valor de la finca hipotecada. No es para luego enfrentarse a una alegación de que la herencia nunca fue aceptada.

Hay ocasiones en que el Registrador actúa de oficio, esto es, que su proceder no es el pedido expresamente, aunque de ordinario el hecho ocurre en ocasión de alguna solicitud. Caso clásico es la anotación preventiva de denegatoria (en Puerto Rico), o de suspensión (en España), cuando lo que se pidió fue la inscripción del título. Pero hay otros casos que pueden señalarse como verdaderas excepciones al principio de rogación. En España existen algunos notables, como la obligación del Registrador de notificar al Ministerio de Hacienda al tener conocimiento de bienes del Estado que no están inmatriculados. (Ley del Patrimonio del Estado de 1964; Chico, V, T.I, p.572 y sig.)

En materia de corrección de errores la L.H.P.R. concede expresamente al Registrador la facultad de proceder de oficio a su corrección si tiene a la vista el documento que motivó el asiento (Art. 151); también ocurre en casos de inmatriculación, al tener el Registrador

motivos fundados para entender que la finca o parte de ella ya está inmatriculada, cuando deberá exigir “la determinación judicial correspondiente a los efectos de que se trata de finca distinta” (Art. 244); así también cuando el Registrador notare que aparece inscrita la finca más de una vez, “notificará de tal hecho a los presentantes y a los notarios autorizantes de los títulos inscritos en ambas fincas y pondrá una nota, a los efectos de haber enviado tal aviso”, ello produce el *cierre* registral para ambas fincas.

El principio de rogación debía tener como corolario de la solicitud de inscripción, la renuncia a tal inscripción luego de presentado el documento. En la L.H.E. este incidente está por lo general relacionado con los casos en que el Registrador ha señalado faltas. (Art. 105; 434 R.H.E.; La Rica , IX, T. III, p. XLVII; Roca, XXXVIII, Ed. 1954, T.I, p.795)

La L.H.P.R. concede la facultad de retirar los documentos presentados antes de su inscripción en cualquier caso, siempre que no se perjudiquen títulos de posterior presentación, cuando habría que obtener el consentimiento de los afectados. (Art. 51)

CAPITULO IX

PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Prior Tempore Potior Iure, es el lema tanto de los Registradores españoles como de los puertorriqueños, alude directamente al fenómeno de la prioridad.

Resalta Lacruz cómo, a diferencia de las relaciones de obligación, los derechos reales “por su carácter de relación inmediata y excluyente con la cosa, son poco propicios a la coexistencia en pie de igualdad”. (XVI, p.181) O bien son contradictorios y se toman incompatibles, negándose uno al otro existencia, o, si se tratase de *iura in re aliena*, mantendrán una convivencia hostil, porfiando siempre por un lugar preferente, que en el caso de los derechos reales los fija la fecha de su constitución. (García, XI, T.II, p. 551 y sig.) Excepto en caso de indivisión, la propiedad sobre un bien sólo puede pertenecer a una persona, y de tratarse de derechos desmembrados, p. ej., servidumbre o usufructo, los primeros en constituirse prevalecen sobre los posteriores; todo ello según el régimen civil. Se revela aquí la prioridad en su aspecto sustantivo. Supone siempre una colisión de derechos; caso contrario no habría por qué aludir al principio.

En el tema se inserta el Registro sembrando un poco de inquietud en el orden puramente civil, pues dado que como norma general los derechos tienen una biología extraregstral, y conocido el efecto de la publicidad, nada asegura que la cronología en la constitución de los derechos se va a reproducir en el Registro, ya que habrá títulos que no se presenten nunca, y otorgados antes, pero presentados después de otros. Esto es, una cosa puede ser la fecha de *nacimiento* y otra la de la *presentación*. (Chico, V, T.I, p. 374)

No es uniforme en la doctrina la estimación de la prioridad registral, pues dependerá de si se sostiene la teoría dualista o monista respecto del tercero hipotecario. Quienes hacen hincapié en la inoponibilidad como principio fundamental, claramente ven un aspecto sustantivo en la prioridad alcanzada mediante la presentación del título. Dice García:

“... no se trata de un problema de *«carreras de los derechos reales»*, sino de un problema de *«esencia de los derechos reales»*, de *«formación o eficacia plena del derecho real»*, de *«nacimiento efectivo y total del derecho real»*, que sólo se consigue respecto a terceros a través de la publicidad registral.” (XI, T.I, p. 569)

Por ello el citado autor encuentra deficientes las definiciones de la prioridad registral cuando éstas no consideran la relación entre títulos presentados frente a los que no lo han sido. (Op. Cit., p. 551; véase también Chico, V, T.I, p. 371)

Quienes por otro lado defienden la teoría monista, la única subsistente en Puerto Rico a causa de acción legislativa, ven en la prioridad registral un proceder obligado del Registrador, con efectos que pueden quedar anulados si no se dan las circunstancias exigidas para la actuación de la fe pública. (Roca Sastre, XXXVIII, T.II., p. 157 y sig.; Pascual v. Fernández Sierra, 108 D.P.R. 426)

García disiente de la opinión de que la L.H. sólo contiene un esbozo de la prioridad, o que trata ésta con insuficiencia. Entiende que desde el comienzo se supo claramente los efectos que se pretendían conseguir y hubo suerte en la expresión legislativa. (XI, T.I, p. 570) Los artículos principales son el 17, 24, 25, 32 y 249 L.H.E. (L.H.P.R., 56, 53, 105 y 34)

Quizás la disposición que con mayor dramatismo revela la prioridad y sus efectos sea el art. 17 L.H.E. (56 L.H.P.R.). Una vez inscrito o anotado un título quedan excluidos

todos los que se le opongan sin sujeción a las fechas *denacimiento*. Datos esenciales son la oponibilidad o incompatibilidad y la fecha de presentación, pues será ésta la decisiva, y no la posterior de la inscripción propiamente, que se practicará al cabo del procedimiento. (Art. 24, L.H.E.; 53 L.H.P.R.). Por tanto se toman rigurosas medidas para que puedan conocerse con exactitud todas las particularidades de la presentación respecto a los títulos presentados y la fecha en que acceden al Registro. (Art. 249 L.H.E; 34 L.H.P.R) En España se verifica si hay títulos presentados sobre una finca que no se hayan inscrito todavía, en virtud de la *nota de pende* tomada al margen del folio de la finca. (Art. 426, R.H.E; García, XI, T.II., p. 645) En Puerto Rico, por la Ley Número 62 de 21 de julio de 1923, se intentó sin éxito un índice del libro Diario y luego, al margen de precepto legal o reglamentario, se preparaban listas de los documentos presentados relacionados a las fincas afectadas, a las que se llamó "*bitácoras*", designación curiosa atribuida a José A. Vargas, Registrador de Río Piedras. Son consultadas siempre antes de proceder a la inscripción de un título, evitando la posibilidad de la existencia de otro anteriormente presentado. En algunas oficinas se crearon ficheros, y hoy, con el apoyo cibernético, la tarea se ha facilitado en grado sumo donde éste existe. Si se cometiese el error de inscribir antes el título presentado después de otro, un *salto*, la prioridad ganada por la presentación no quedaría afectada. (Art. 69.1, R.H.P.R.; García, XI, T.II, p. 616)

La prioridad registral, como quiera que se conciba, supone siempre un conflicto entre el título que se presenta y el que se queda rezagado. (García, XI, T.II, p. 692) A poco que se examine la cuestión observamos que la relación entre los títulos puede ser de distintos tipos: armónica, compatible, incompatible, e incluso mixta. Veamos.

Armónica: $A \rightarrow C \rightarrow B$, siendo A titular registral presentándose primero el título de B y luego el de C. El Registrador inscribirá primero el título de B y luego el de C, esto es, no seguiría la cronología registral, pues siendo armónicos los títulos no aplica el art. 17. De otra forma habría que efectuar el fútil trámite de retirar el título de B para volverlo a presentar. Así literalmente lo expresa el segundo párrafo del art. 69.1, R.H.P.R.:

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

Compatibles: $A \rightarrow B$; $C \rightarrow A$, donde A hipoteca a B y es a su vez demandado por C. Tendrá prioridad la hipoteca o la orden de embargo (o demanda de propiedad) la que primero se haya presentado. Lo mismo ocurrirá cuando A transmite a distintos adquirentes derechos desmembrados: el primero en presentarse tendrá rango superior. Todo ello sin importar las fechas de los documentos.

Incompatibles: $A \rightarrow B$; $A \rightarrow C$. Caso clásico de la doble venta. La primera que tenga acceso al Registro y se inscriba, precluirá la inscripción de la otra. No decimos que no puedan presentarse ambas, sino que el Registrador inscribirá la primera que se presente, pero no podrá dar paso a la segunda. En el momento de la presentación no se determina la inscribibilidad del título. (D. Jerónimo, XII, T.I, p. 444)

Mixta: $A \rightarrow B$; $A \rightarrow C$. Cuando el título de B es de compraventa y el de C es de hipoteca o de un derecho desmembrado. Si B presenta primero impide la inscripción del título de C; pero si C es el primero en presentar, luego se podrá inscribir el título de B, pero sujeto a la carga o al derecho de que se trate. (Morell, XXIII, T.II, p. 609)

Hay muchas situaciones complicadas que se suscitan al aplicar el principio de prioridad tangentes a la facultad del Registrador para tomar conocimiento de títulos presentados después del que está calificando, lo cual puede hacer si favorece a la prioridad ganada por el que es objeto de calificación: venta de condominio indiviso con condición resolutoria por falta del pago aplazado, ocasiona una demanda por retracto del otro condómine contra el comprador, y una notificación de resolución por parte del vendedor por falta de pago. Se presentan los títulos en el siguiente orden: sentencia concediendo el retracto; notificación de resolución de venta; escritura de traspaso al retrayente. El Registrador vinculó la escritura de traspaso, presentada en tercer lugar, a la sentencia presentada primero suspendida por defecto subsanable, perjudicando así al vendedor inicial. La D.G.R. acogió la calificación registral (R.26 noviembre 1967; García, XI, T. II, p. 593) Otro caso ocurrido en Puerto Rico fue la presentación de una segunda hipoteca, seguida de la venta a favor del hipotecante y de la primera hipoteca. El Registrador no deniega la hipoteca primeramente presentada, sino que la inscribe luego de la venta, quedando la hipoteca que primero se otorgó en segundo rango. (Ponce Federal Bank v. Registrador 105 D.P.R. 486)

Como el procedimiento registral en Puerto Rico ha sufrido cambios como ningún otro aspecto del Derecho hipotecario respecto al régimen español, hay muchos casos o incidentes relativos a la prioridad muy peculiares a uno que no se dan en el otro, amén de que las prácticas y costumbres también suelen ser diferentes. Un ejemplo de ello es la presentación simultánea de títulos. Morell comenta el caso que motiva la sentencia del T.S.E, de 18 de marzo de 1921, motivado por la presentación simultánea de dos embargos,

concediendo el Tribunal la prioridad al anterior en fecha, ello a pesar de que, aunque estaban ambos presentantes en el umbral al abrirse la oficina a las 8:00 a.m., lo cierto es que quien portaba el embargo posterior en fecha había llegado a las 6:30 a.m., mientras que el favorecido llegó a las 7:00 a.m. (XXIII, T.II, p. 610) La regulación del caso aparece hoy en el art. 422 R.H.E. En Puerto Rico ni siquiera se concibe la presentación simultánea de títulos, ni por más de un presentante o por uno sólo.¹ Como únicamente puede actuar un presentante a la vez, los títulos que éste entregue y en el orden que lo haga determinarán la prioridad. En el caso concreto comentado por Morell, quienes llegan antes de abrir la oficina se asignan turnos según el orden de llegada, de suerte que cuando comienza la labor se sienta antes el que llegó primero, por lo tanto hubiera adquirido la prioridad el embargo posteriormente dictado.

Hay títulos o documentos que, bien por ser garantizadores o por representar una obligación cuyo cumplimiento, por excepción, puede quedar amparado por el Registro, como la opción de compra, tienen vocación prospectiva, de suerte que la ejecución de la garantía o el final traspaso por venta, retienen la prioridad ganada por la hipoteca, el embargo o la opción en su caso. A este efecto le llama García traspaso de prioridad. (XI, T.II, p. 653) Reza el Art. 49.3 R.H.P.R.:

“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.”

¹D. Luis Muñoz Morales en el Art. 107 de su Anteproyecto de 1948 trató el caso como posible, seguramente por directa influencia de la reforma española. Los trabajos subsiguientes no siguieron la pauta.

Secuela del rigor de la prioridad resulta ser el rango ganado por los títulos que logran inscribirse una vez presentados. Se trata de un puesto, que si bien no es fijo, como en el sistema alemán, está en cada momento determinado forzando su consideración en las actuaciones del Registrador. (Roca, XXXVIII, T. II, p. 215) La hipoteca que está en segundo rango pasa al primero cuando se cancela otra de rango preferente por haberse satisfecho, pero por otro lado sería cancelada si la primera hipoteca fuese ejecutada.

El rango hipotecario es un atributo del título inscrito, no tiene sustantividad, y por no estar prohibido ni contrariar el orden público o la moral (Art. 1207 C.C.P.R.; 1255 C.C.E), puede ser objeto de pactos, esto es, se puede permutar, posponer o reservar, siempre que no se afecten titulares inscritos, en cuyo caso sería preciso su consentimiento. (Art. 241 R.H.E.; Art. 189 L.H.P.R.; Sentencia del T.S.E., 24 enero de 1963)

Dos hipotecas inscritas pueden permutar su rango quedando así una en el rango de la otra. Se puede posponer el rango de una hipoteca ya inscrita a favor de otra ya otorgada o por otorgarse, o en la propia escritura a ser inscrita pactarse una reserva de rango a favor de otra hipoteca ya otorgada o por otorgarse.

La posposición, o la reserva, surge al inscribirse la escritura favorecida, no antes. Así, si hay ejecución de la hipoteca pospuesta antes de la inscripción de la hipoteca favorecida, la finca queda libre de ésta (Roca XXXVIII, T. II, p. 233), y la favorecida no podrá inscribirse si ha cambiado la finca de dueño.

Es conveniente acentuar que la reserva de rango no es una reserva de prioridad. La posposición supone que la inscripción de la hipoteca pospuesta existe, que no está

cancelada, y que la hipoteca favorecida pueda inscribirse como si no existiese la cláusula de posposición. Quiere decirse, que si al presentarse la escritura de la hipoteca favorecida ya la finca ha cambiado de dueño, la cláusula de postergación no salvará el escollo. El pacto sólo concierne a los rangos, no puede alterar las normas que rigen la inscripción: si la hipoteca favorecida es inscribible y se satisfacen las exigencias de la Ley (Art. 189 L.H.P.R., Art. 241 R.H.E.), entonces se cumple lo pactado.

Esto nos lleva a la reserva de prioridad, institución muy discutida, de la que dice García que es un tópico “antihipotecario”. (XI, T.II, p. 574) Es una manera de ganar prioridad incluso antes de otorgarse el título, promovida por los argentinos en congresos internacionales, pues es uno de los distintivos del sistema adoptado en aquel país, con arreglo al cual el Notario no puede autorizar el documento si no ha procurado antes una certificación registral que a su vez *bloquea* el Registro. García señala que en vista de la inexistencia o atenuación del Principio de Publicidad en el sistema argentino, donde no existe la fe pública (XI, T.I, p. 453), las consecuencias de la prioridad ganada mediante reserva no tiene los efectos que sufriría el sistema español de admitirse algo semejante; esto, aunque no han faltado voces a su favor (García, XI, T.II, p. 661 y sig.). La dificultad que se observa es la siguiente:

Como no es posible que las partes en una compraventa acuerden que la transferencia se retrotraiga a una fecha anterior, perjudicando así derechos reales constituidos antes del

¹Véase, instrumentación de los derechos inscribibles en los diversos sistemas registrales Universidad Notarial de Argentina, Aporte de la Delegación Argentina, III Congreso en San Juan, Puerto Rico, págs. 21, 38 y 111.

otorgamiento, si tal efecto se promulgara desde el régimen hipotecario significaría ello un empujón contra el régimen civil con incalculables resultados.

Es natural que la alarma entre los sustentadores de la teoría dualista sea mayor, por cuanto reservada la prioridad, el adquirente favorecido congelaría la entrada al registro, y nada que pudiera conocer le perjudicaría, dado los efectos de la inoponibilidad y la ausencia en su caso de los requisitos fijados en el Art. 34 L.H.E. Pero la antipatía por la reserva de prioridad es casi general en la doctrina española concediéndosele poca efectividad, intemperancia hipotecaria provocadora de hondas confusiones.

Es lo cierto que sin una modificación del orden civil, impensable, o la implantación de una normativa que prácticamente impida el otorgamiento de un título sin previa reserva, como ocurre en Argentina, en vista de los efectos de la publicidad, la prioridad ganada con la reserva sería de carácter puramente formal, no podría alcanzar nunca efectos en el orden sustantivo.

La consecuencia de lo anterior sería, en sistemas como el de España y Puerto Rico, que el comprador amparado en la reserva, quedaría sin protección si antes de otorgarse el título tuviese conocimiento de la inexactitud registral, pues no tendría buena fe. Es decir que la reserva no enerva el Art. 34 L.H.E. (105 L.F.P.R.), sino que la aplicación de éste sería siempre contundente aún frente a la prioridad ganada, en especial en la teoría monista, única posible en Puerto Rico como hemos repetido

En Puerto Rico la vigente L.H. adoptó la reserva de prioridad (Art. 55; 56).

Algunos equivocadamente atribuyen dicha iniciativa a un mal intento de copiar la práctica incluida en un sistema tan distinto como es el Argentino (Véase Rivera Rivera, XXXV,

p. 197; siguiendo a Vázquez Bote). Pero no hay tal, ocurrió que el insigne profesor cubano

D. Agustín Aguirre al preparar su anteproyecto para una nueva L.H. en 1961, vio con simpatía la adopción de la reserva de prioridad:

“En Puerto Rico están sujetos a inscripción, conforme a los artículos 545 del Código civil y 2 de la Ley hipotecaria, los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o sea, los títulos referentes a tales propiedades y derechos. Ello ocurre por que el sistema hipotecario se proyecta en la dinámica inmobiliaria para dar seguridad y amplia protección al comercio sobre fincas. Sin embargo la legislación hipotecaria de Puerto Rico, al igual que la española, presenta una solución de continuidad entre el momento en que se otorga el título inscribible y el de la inscripción del mismo. Y es que todo título, judicial, extrajudicial o administrativo, tiene, en el sistema que aquí rige, su nacimiento fuera del Registro y para que reciba la protección respecto a tercero es indispensable presentarlo en la oficina o sección registral correspondiente. De ahí que pueden distinguirse dos momentos distintos: el del otorgamiento del título y el de su inscripción. Mas entre dichos dos momentos se produce un vacío o solución de continuidad, que tanto el Derecho puertorriqueño como el español deben salvar, al objeto de impedir posibles fraudes mediante la interposición de otros títulos contradictorios del otorgamiento y cuyas presentaciones en el Registro pueden tener lugar en ese lapso que constituye la expresada solución de continuidad. En Cuba, antes del gobierno comunista que allí existe, dimos acogida a una fórmula sencilla que tiene su antecedente en la “priority notice” del Derecho inglés y en el cierre del registro del sistema australiano. En Puerto Rico se intentó una medida parecida mediante la enmienda de la Ley Número 62 de julio 21 de 1923. Pero a esta enmienda le faltó adecuado desarrollo y su conveniente implementación. La ponencia introduce, en toda su amplitud, la reserva de prioridad indicada. Al efecto, se agrega al párrafo segundo del Artículo 26 (que fija la fecha de la inscripción por la correspondiente al asiento de presentación) las pertinentes disposiciones, que dicen: “ Sin embargo, queda exceptuado el caso en que el titular del dominio o de otro derecho real inscrito solicite una certificación literal o en relación del dominio y gravámenes, haciendo constar que lo hace al efecto de determinada negociación que se propone realizar, consignando suscintamente los nombres y generales de la otra parte o partes contratantes y demás circunstancias de dicha negociación, solicitando,

¹T. 36 L.P.R.A., Sec. 1723. Denota que la necesidad fue sentida desde temprano, aunque se dió con una norma vaga y desacertada, pues permitía sin mucho más, que el interesado notificara al Registrador su intención de constituir hipoteca y que certificara sobre rango, etc.

a la vez, que se haga constar la expedición de dicha certificación, su fecha y hora, así como las circunstancias antes expresadas, al margen del asiento de dominio o derecho real inscrito de que se trate, o, en su defecto, en el lugar más próximo al referido asiento. En tal caso, si se lleva a efecto la negociación proyectada y el título de la misma es presentado en el Registro dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la expedición de dicha certificación, se considerará como fecha de la inscripción que se practique, para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha de la certificación de referencia, siempre que su expedición se haya hecho constar mediante la nota marginal antes expresada; entendiéndose, además, que la susodicha nota surtirá durante su expresada vigencia de quince días hábiles los efectos señalados en el párrafo tercero del artículo 17, y caducará de pleno derecho, procediendo su cancelación de oficio, si transcurriere el mencionado plazo sin efectuarse la presentación del correspondiente título". De esta manera podrá superarse, de acuerdo con el interés de los contratantes y a instancia del titular inscrito, la solución de continuidad que es característica y defecto del sistema aquí vigente." (XII, p. 31-33)

Habiéndose comenzado el proceso de modernización en Argentina en 1960

(Edgardo Scotti, Universidad Notarial Argentina, Op.Cit., p. 104), con toda probabilidad la reserva fue adoptada en Cuba antes que en aquel país, en un sistema casi idéntico al de Puerto Rico. No alude el maestro a contrariedades respecto a la prioridad sustantiva, por lo que debe entenderse que los efectos de la reserva preconizada se reducirían al orden formal. La idea pasó a la reforma de 1979 implantándose en los arts. 54 y 55 L.H.P.R., 67.1 a 68.3 R.H.P.R., pero modificada, pues se eliminó la certificación y se reguló con más detalles. Obtenida la reserva deberá otorgarse el título dentro de veinte días y presentarse dentro de veinticinco, comenzando ambos plazos desde la fecha de la reserva. Existe profusión de principios reglamentarios que previenen el caso de defectos en la solicitud de reserva, denegación de ésta, recurso, etc.; pero no hay el más mínimo indicio de que haya quedado afectado el orden civil sustantivo, de suerte que se trata sólo de que la

fecha de presentación se retrotrae a la de la reserva, sin que para nada se menoscabe lo concerniente a la publicidad.

Es cierto que la reserva, al igual que otras figuras como la subhipoteca o el crédito refaccionario, no es de uso común en Puerto Rico, pero hay satisfacción en los que alguna vez han tenido necesidad de acudir a ella.

No existen verdaderas excepciones al principio de prioridad. Roca entiende que los casos que a veces se citan no son tales, sino que meramente no tiene sentido que se aplique por tratarse bien de documentos armónicos, o de anotaciones de demanda de propiedad respecto a títulos anteriores en fecha, pero presentados después, caso sobre los que ya hemos comentado. (XXXVIII, T.II, p. 181)

Al referirnos al procedimiento registral nos toparemos con diferentes modalidades de aplicación del principio por razón de la distancia obrante entre los sistemas de España y Puerto Rico.

CAPITULO X

PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Quien solicita la inscripción, por lo común, lo hace porque le es requerido, quizás por quien le ofrece un préstamo hipotecario; pero no siempre conoce del sentido y los efectos de la publicidad, y quizás deseara que nada de esto fuese preciso, quizás prefiera la comodidad a la seguridad. Alguien que va a Francia, a las Islas Vírgenes o algún lugar de los Estados Unidos se impresiona por la facilidad con que en estos lugares se inscriben los títulos: los trámites son sencillos y no hay un señor que le hace preguntas y notifica defectos. Siempre cabe preguntar en estos casos sobre la protección que ofrecen esos sistemas registrales, y si se tiene consciencia de la relación que necesariamente existe entre los beneficios de la fe pública y la calificación registral.

En nuestro sistema existe, como hemos visto, la presunción controvertible de que el Registro es exacto e íntegro y está protegida la adquisición si se dan las circunstancias fijadas por la Ley y la jurisprudencia. Ahora bien, si se protege la adquisición del tercer adquirente, o tercero hipotecario, aun cuando se «anule o resuelva el derecho del otorgante», como dice el art. 34 L.H.E. (105 L.H.P.R.) es obvio que no se pueden inscribir en el Registro todos los títulos presentados sin que antes hayan sido objeto de un riguroso examen, de lo contrario estaríamos amparando el fraude, de tal modo que la inscripción haría más mal que bien. Determinada la deseabilidad de los efectos que la fe pública tiene hoy en nuestro sistema, se impone necesariamente la intervención de alguien que enjuicie los títulos cuya inscripción se solicita. Esta tarea de enjuiciar o calificar los títulos presentados para inscripción se le ha asignado al Registrador de la Propiedad, a quien a veces se le ha llamado Juez Territorial. (18



L.H.E.; 64 L.H.P.R.) Se trata de una obligación, el Registrador tiene que calificar, sin dejarse llevar por «sentimentalismo o consideraciones personales» (González v. Reg., 70 D.P.R. 511), o eximir a alguien del cumplimiento de la Ley (Ramos v. Reg., 69 D.P.R. 708).

NATURALEZA DE CALIFICACION

Por algún tiempo se discutió sobre la naturaleza de la función registral. Hubo quien dijese que el Registrador era un juez que resolvía el derecho a favor de una persona determinada.¹ Se ha hablado de justicia administrativa y de sentencia administrativa (Roca Sastre XXXVIII, Ed. 1954, T.II, p. 11) Hoy parece haber un consenso en la doctrina, adscrito a la interpretación de D. Jerónimo, de que estamos ante un acto de jurisdicción voluntaria, entendida ésta, no como una actividad administrativa que se confía a órganos jurisdiccionales, sino como gestión de un órgano especial que repercute en el Derecho privado.² Tenemos, pues, que la calificación, distinto a la sentencia judicial, tiene efectos *erga omnes* y no meramente *inter partes*, no produce los efectos de la cosa juzgada, de manera que pueden los Tribunales, posteriormente a la actuación registral, determinar sobre la validez de un título, prevaleciendo la ejecutoria sobre la calificación. (Art. 67 L.H.P.R.; 101 R.H.E.)

El Registrador no resuelve controversias (Roig v. Reg., 113 D.P.R. 424)— a veces las crea—, sus determinaciones son más extensas, pero menos intensas que las judiciales: pueden afectar a cualquiera, pero es posible en todo momento cuestionar en los tribunales el estado

¹Agulló, citado por D. Jerónimo, XII, T.I, p. 434.

²Jesús González Pérez, Naturaleza del Procedimiento Registral, R.C.D.I. septiembre de 1949.

de derecho publicado; mientras que la sentencia sólo afecta a las partes, pero una vez firme sus pronunciamientos son permanentes: los paisajes son distintos.

El Registrador en nuestro sistema no es un juez que «resuelve definitivamente los derechos de las personas interesadas» (Nido v. Reg., 74 D.P.R. 799), sino que sólo decide si un título es o no inscribible, los efectos de la calificación no traspasan los límites del ámbito registral, la inscripción no convalida los actos o contratos nulos, así dice el art. 33 L.H.E. (105 L.H.P.R.). La decisión del Registrador dista mucho de ser «la resolución de un conflicto social», noción que ha sido sugerida como esencia de todo proceso judicial.¹ Sin embargo, no es menos cierto que la Ley da unos efectos inmediatos a la inscripción, ya que a su amparo surgen derechos en el orden privado que pueden blandirse frente a todos.

Podemos decir con bastante certeza, pues, que la función registral puede enmarcarse dentro de la jurisdicción voluntaria, claramente distinguible de la contenciosa, pero con efectos en el Derecho privado.

MOMENTO DE LA CALIFICACION

Existe un procedimiento registral, no hay duda de ello. Hay dispuesta una serie de actos encadenados unos con otros de manera que, como dice Guasp, «sin cada acto anterior ninguno de los siguientes tiene validez, y sin cada acto siguiente ninguno de los anteriores tiene eficacia». (Op.Cit, p. 18) Es decir, que para que el procedimiento valga, tiene que comenzar y terminar. Estas nociones conceden gran realce a la primera y a la última etapa del procedimiento.

¹J. Guasp, Derecho Procesal Civil, T.I, p. 1, Madrid, 1961.

Es claro que nada puede hacer el sujeto del procedimiento, en este caso el Registrador, si no hay tal procedimiento. Se encuentra el Registrador con un señor en la puerta de la oficina, quien le muestra un título a su entender no inscribible, y así se lo hace saber. ¿Que ha sucedido? Sencillamente nada: su opinión no equivale a una calificación. Obviamente, el lugar donde ocurra el encuentro no importa, lo que sí resulta medular es que con la calificación no se inicia el procedimiento registral, sino que ésta equivale al fallo que dicta el juez en el proceso. De manera que hay etapas previas que son indispensables: en el caso del proceso, la primera de ellas, la presentación de la demanda, y en el del procedimiento registral, la presentación del título. Es inconcebible que un juez concedor de las pretensiones en una demanda evite que esta sea presentada, no lo es menos que un Registrador se niegue a recibir un documento porque previamente haya decidido que no es inscribible.

Desde la teoría no parece verse escollo alguno. Nos dice D. Luis Muñoz Morales que la «calificación es el trámite previo subsiguiente a la presentación y antes de verificarse la inscripción». (XXIV, T.I, p. 104.) El art. 50 L.H.P.R. dispone que se tomará razón en el Diario de «todo título que se presente en el Registro para su inscripción o anotación, aunque se entienda que el título a presentarse carece de algún requisito legal». Ocurre, sin embargo, con los Registradores algo que no vemos en los jueces, en especial cuando estos últimos actúan en la jurisdicción contenciosa u ordinaria, y es que por la propia naturaleza de su función han desarrollado una actitud, generalmente aceptada, que D. Jerónimo calificó de *patriarcal*. El Registrador no sólo califica y decide si inscribirá el título, sino que también aconseja a los interesados en cuanto a la mejor forma de corregir las faltas encontradas por él, y puestos en esta actitud, los consejos se producen antes o después de la presentación del título. Esta

circunstancia puede crear la oportunidad para que algún Registrador frunza el ceño cuando un interesado insista en presentar el título que a su juicio adolece de alguna falta.

El Registrador debe admitir, pues, la presentación de títulos aun en casos claros de improcedencia, como lo sería una demanda en daños y perjuicios para ser anotada en una finca del demandado, o un título contentivo de actos sobre fincas que no pertenezcan a la circunscripción territorial de su oficina. En suma, ninguna decisión que obligue puede tomarse respecto a un título que no se halle oficialmente ante la consideración del Registrador. Somos, pues, contrarios a la posibilidad de la calificación previa, aunque se limite a asuntos de carácter arancelarios. Claro está que nada de lo dicho quita vigencia al sentido común: el documento presentado debe tener por lo menos la apariencia de un título o cualquier otro documento inscribible, y deben pagarse los derechos fijados por Ley específicamente para la presentación. (Art. 86.1 R.H.P.R.)

ELEMENTOS Y EXTENSION DE LA CALIFICACION

El Registrador cuenta, como instrumentos para la calificación, con todos los documentos presentados para producir un asiento registral (Art. 64 L.H.P.R; 18 L.H.E.) y con los datos que aparecen del Registro, además de las leyes. Estos son sus elementos esenciales y no creemos que en ningún caso pueda negársele al Registrador la posibilidad de valerse de ellos cabalmente.. Sin embargo, en el caso de Cruz Villanueva v. Reg., 84 D.P.R. 619, el T.S.P.R. resolvió que no es necesario describir las fincas constituyentes de una agrupación en un expediente de dominio, porque el Registrador no viene obligado a «examinar el registro para averiguar si hay en él algún asiento relativo al mismo inmueble». Nos parece que esta facultad la tenía el Registrador en todos los casos, pues de lo contrario estaríamos abriendo las

puertas a la doble inmatriculación, lo cual equivale a la anulación misma de los efectos de la inscripción. La Ley de 1979 rectificó. (Art. 237 (2))

Los documentos presentados, las leyes vigentes y los asientos del Registro constituyen el orbe del Registrador. Cualquier conocimiento que obtenga de otras fuentes será inútil a la hora de calificar. En España con todo rigor podría decirse que el Registrador no puede exigir la presentación de otros documentos además de los ya presentados, ocurre que al calificar el Registrador expresa su disposición a rechazar la inscripción si no se llevan ante su consideración documentos complementarios. (Roca, XXXVIII., Ed. 1954, T. II, p. 19) En Puerto Rico tal facultad se puso en duda con éxito al revocar el T.S.P.R. la calificación registral que exigía la presentación de una determinada sentencia judicial para calificar un embargo. (Ruiz Sierra v. Reg. 103 D.P.R. 578)

En la reforma de 1980 aparece al final del art. 64 la siguiente expresión:

«En cualquier caso el Registrador podrá requerir se produzcan los documentos complementarios necesarios para una adecuada calificación, bien sean éstos notariales, judiciales o administrativos.»

El no cumplir con el pedido del Registrador constituye de por sí una falta. (Art. 68; 4 L.H.P.R.; U.S.I. Properties v. Reg. 124 D.P.R. 448)

Como ya indicáramos al referirnos a la prioridad, el Registrador puede también basar su calificación en documentos presentados con posterioridad al que califica, en especial si le favorecen. Se trata de una práctica que tiene mayor latitud en España que en Puerto Rico, pues la D.G.R. por ejemplo en su R. de 9 de marzo de 1942, permitió, para calificar la suficiencia de un título de usufructo para ciertos actos, la consideración de inscripciones en otras fincas basadas en el mismo título. (Ver Morell XXIII, T. II, p. 260) El T.S.P.R. por su

parte entiende que el Registrador no debe considerar lo expuesto en folios de otras fincas distintas a la afectada por el título que califica. (Delgado v. Reg., 25 D.P.R. 486; Díaz v. Reg., 63 D.P.R. 273) La D.G.R. en su R. de 22 de octubre de 1952 permitió que el Registrador rechazara la inscripción de una ejecución de embargo trabado sobre finca, por tener a la vista la ejecución presentada con posterioridad de una hipoteca con rango superior al embargo. (García, II, T.II, p. 588) En Puerto Rico con toda probabilidad el Registrador no atendería la ejecución de la hipoteca para determinar si inscribía la ejecución del embargo. Pero, vigente el art. 95 de la L.H.P.R. el que francamente prohíbe la inscripción de una transferencia de condominio en una finca del caudal hereditario sin partición previa, el T.S.P.R. en la Sentencia Núm. 0-820543, de 9 de septiembre de 1982, autorizó la inscripción a favor del mismo comprador que en distintas escrituras presentadas en diferentes fechas había adquirido de todos los herederos por separado; esto es, fueron objeto de una calificación general los títulos presentados en distintas fechas para practicar una sola inscripción del derecho del comprador sobre toda la finca.

Entiéndase que el Registrador no califica los asientos registrales vigentes, [Cabassa v. Reg., 116 DPR 861 (1986)] aunque necesariamente deba tenerlos en cuenta, pues debe examinar el título con relación al Registro. Lo primero que determina es si él mismo tiene competencia para calificar el título que se ha presentado, pues está dispuesto (Art. 66 L.H.P.R.; 102 R.H.E) que los Registradores no podrán calificar documentos en los cuales ellos o sus cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, tengan algún interés en los mismos. La finca debe pertenecer a la circunscripción territorial asignada a la oficina del Registro donde se haya presentado el título y éste debe contener un

acto o contrato que se refiera a derechos inscribibles de acuerdo a la Ley. Del cotejo del título con el Registro debe aparecer clara la identidad de la finca, de los titulares y del derecho que se cree, constituya, declare, transfiera o modifique.

El examen del título propiamente incluye tanto la legalidad de las formas como la validez de su contenido. (Art. 64 L.H.P.R.; 98 R.H.E.) Debe examinarse, por vía de ejemplo, que las escrituras públicas no contengan algunos de los defectos que según la Ley Notarial las harían nulas o anulables, y que los testamentos se hayan otorgado de acuerdo con los requisitos y formalidades prefijadas por el C.c.

Es también objeto de calificación la capacidad de los otorgantes. Por lo general el Registrador se atiene a la determinación de la capacidad lograda por el Notario, a menos que algún error surja del propio documento. En caso de representación, sin embargo, se ha resuelto en España (R. 23 de marzo de 1926; 14 de febrero de 1916) que el Registrador puede negarse a inscribirse si no se aportan los documentos que acrediten la representación, no importa que estos aparezcan transcritos en la escritura.

Como hemos dicho, la validez de los actos contenidos en los títulos será también tenida en cuenta. No podrá, no obstante, ir el Registrador más allá de lo expresado en los documentos. Los casos de simulación y de inexactitud de las aseveraciones hechas por los otorgantes escapan de su consideración, aunque le consten de propio conocimiento.¹ Tampoco existe para el Registrador el medio de prueba conocido en el Derecho probatorio puertorriqueño como «conocimiento judicial». Ante el Registrador hay que acreditarlo todo

¹Iglesia Católica v. Reg., 65 D.P.R. 604; Nido v. Reg., 74 D.P.R. 789.

en forma fehaciente. Ello como norma general; sin embargo, el T.S.P.R., a pesar de que sus decisiones al revisar la calificación están enmarcadas dentro de la misma jurisdicción, son una extensión de la calificación, tomó conocimiento judicial de costumbres norteamericanas respecto al uso de apellidos por las mujeres casadas. (Rosado v. Reg., 24 de marzo de 1987, 87 J.T.S. 27) Tampoco puede el Registrador utilizar el medio de prueba conocido como presunción legal pues éstas, «no suplen la certeza que la inscripción de documentos exige». (Estévez v. Reg., 43 D.P.R. 7; Oliver v. Reg., 43 D.P.R. 57)

Por supuesto que los actos otorgados deben ser válidos y de transcendencia real: no es inscribible, por ser nula, la compraventa de una segregación hecha sin la dispensa de la Junta de Planificación cuando así se requiera (Soto v. Feliciano, 80 D.P.R. 615), ni es inscribible una promesa de venta. (Rullán v. Reg. 67 D.P.R. 702)

FALTAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES

Al examinar el Registro y el título presentado el Registrador puede encontrar faltas que serán de una de las dos clases que han recibido tradicionalmente la denominación de faltas subsanables e insubsanables.

En España la distinción entre las faltas ha merecido verdaderos esfuerzos por parte de tratadistas y legisladores por conseguir de cada una de ellas una imagen clara y recortada. Se ha caminado mucho, pero no se ha llegado a un punto que verdaderamente satisfaga. El problema no es sencillo. (García, XI, T. II, p. 583)

La L.H.E. de 1869 explicaba que eran faltas subsanables las que afectaban la validez del título sin afectar la obligación contenida (Art. 65), y eran insubsanables las que producían necesariamente la nulidad de la obligación. En el Reglamento de 1870 (Art. 57) se disponía

que si la falta afectada sólo la forma extrínseca del título de manera que se pudiese extender éste de nuevo, era subsanable, y si la obligación era nula por su naturaleza y condiciones se consideraría la falta como no subsanable. Se entendía que toda falta que afectase la forma era subsanable y las que afectaban el contenido eran insubsanables.

El título tenía, pues, cuerpo y alma, de manera que si aquél estaba aquejado siempre había remedio, pero si era ésta la enferma nada se podía hacer. Pero, comenzaron entonces a señalarse enfermedades del cuerpo que eran fatales. Se aducía, por ejemplo, el caso de testamentos y escrituras otorgadas sin los testigos requeridos. A esto Morell respondía que si A y B celebraban un contrato de venta en el cual estaban todos los requisitos de validez, pero que al formalizar el convenio ante Notario éste se olvidaba de requerir la presencia de testigos _ lo que era necesario entonces _ nos encontramos con una obligación válida y una escritura nula. Existía para Morell el remedio de un nuevo otorgamiento. (XXIII, T. III, p. 190) Ocorre, sin embargo, que lo que se presenta para registrar es un espíritu encarnado, la misma obligación en otro otorgamiento equivaldría a una entidad distinta en lo que al Registro respecta. No se registran las obligaciones sin más; tienen éstas que estar «consignadas en escritura pública». (Art. 3, L.H.E; 42 L.H.P.R.) El remedio propuesto consistía en realidad en crear algo totalmente nuevo, puesto que la forma anterior no era corregida, sino sustituida, y era esta última entidad la que motivaría la inscripción. No cabía duda de que habían defectos de forma que eran insubsanables.

En el Reglamento para la Ley de 1909 el Legislador español eliminó el art. 5 y lo sustituyó por el art. 118; ya no limitó los derechos subsanables a la forma, sino declaró que para distinguir las faltas de una y otra clase, el Registrador atendería tanto al contenido como

a las formas y solemnidades del título. Se admitió, pues, que tanto forma como contenido podían estar afectados por faltas subsanables o insubsanables. No empece la nueva disposición, continuó la intranquilidad esta vez causada por el mismo art. 65 de la Ley. Distinguía éste entre título y obligación. Se discutía si título quería decir documento o acto jurídico. D. Jerónimo aseguraba que en las actas de la Comisión que redactó la primera Ley aparecía la palabra *inscripción* tachada, y sobre ella la palabra *obligación*. (XII, T.I., p. 440)

La Ley de 1946 puso coto al desasosiego al menos en el orden positivo, ya que eliminó del art. 65 las frases definitorias y trasladó a su lugar el art. 118 del Reglamento anterior. Tenemos que la situación actual española es que las faltas, sean o no subsanables, pueden afectar tanto la forma como el contenido del título, y se ha desistido de dar definiciones, de manera que a la postre serán subsanables las faltas que se puedan subsanar e insubsanables todas las demás.

La distinción entre las faltas es importante en la L.H.E., aunque no sean inscritos los títulos afectados por cualquiera de ellas. Cuando el Registrador califica la falta de subsanable, el interesado puede pedir la anotación preventiva de su título con el propósito de obtener un plazo adicional en el que subsanar el defecto. Si se trata de una falta insubsanable, como no hay nada que corregir, no se puede tomar anotación preventiva y el título es denegado definitivamente (Art. 75 L.H.E.).

Como veremos, los hallazgos del Registrador al calificar un título y decidir que no debe inscribirse, tomaron un curso muy distinto en Puerto Rico a los indicados en España.

La clasificación de las faltas no había causado en Puerto Rico tanta inquietud, no porque hubiésemos encontrado por fortuna un mejor camino, sino que se trató de uno de esos

casos en que el aparente estado de calma proviene de la magnitud del desorden objetivo. Nuestra L.Ult. (Art. 65) y su Reglamento (Art. 110), conservaban las viejas definiciones inoperantes de la Ley y Reglamento españoles de 1869 y 1871. Nos dice D. Luis Muñoz Morales (XXIV, T.I. p. 107) que en Puerto Rico tales disposiciones “en realidad no tienen aplicación”, y ofrece la definición actual de la legislación española. Pero es el caso que la normativa en Puerto Rico contenía un elemento agravante: se había proclamado la inscribibilidad de los títulos con faltas subsanables, no luego de una revisión de todos los problemas relacionados y teniendo en cuenta la complicada reglamentación hipotecaria _ quedó vigente el número 9 del art. 42 de la Ley que disponía todavía la anotación preventiva de títulos con defectos subsanables_ sino por una escueta Orden Militar dictada el 20 de abril del 1900, disposición que pasó luego a la Ley de 1 de marzo de 1902 (T. 30 L.P.R.A. Sec. 1774). Resultó, pues, que la distinción entre las faltas en Puerto Rico revistió aspectos de mucha más gravedad que en España. Si examinamos la lista de defectos subsanables que suelen dar los tratadistas españoles, encontramos incluídas entre ellas lassiguientes: falta de la firma del Notario; el no dar fe éste del conocimiento de los otorgantes; no acompañarse la escritura de poder, aun cuando se trate del que representa al vendedor; la no distribución de la responsabilidad hipotecaria; falta de inmatriculación de la finca; etc., ... Bajo la Ley española se puede cómodamente calificar estas faltas de subsanables, como en verdad lo son, pues los títulos afectados no se inscriben. En Puerto Rico hubo que declarar insubsanable todos estos defectos para no dar cabida registral a una titulación tan insegura que afectaría todas las bases del sistema. ¿Cómo inscribir un título donde falte la firma del Notario, o más aún, cuando no aparezca inscrita la finca en él descrita? No se puede responder a base de un

criterio vulgar según el cual todos los defectos son a fin de cuentas subsanables, lo que es evidentemente inexacto. Un documento expedido por un Tribunal sin jurisdicción, está afectado por un defecto insubsanable, podrá traerse luego otro documento, esta vez del Tribunal correspondiente, y habrá resuelto el interesado su problema, pero no habrá corregido la falta del primer documento: se inscribirá el segundo. En el caso de falta de distribución de la responsabilidad hipotecaria, por el contrario, puede producirse otro documento donde conste la distribución, y quizás no haya que presentarlo, sino que se inscribirá el primero en vista del segundo complementario que subsana la falta. En este sentido nos parece exacto el criterio de la retroactividad expuesto por García. (XI, T.II, p. 583)

Los efectos de la citada Orden Militar han sido mediatizados, como ya hemos dicho, impidiendo la inscripción de títulos con defectos subsanables (Portela v. Reg., 41 D.P.R. 281) y también mediante una interpretación literal de la Ley en el sentido de que se refiere sólo a defectos subsanables que provengan del título presentado, es decir, no del propio Registro. De manera que si la finca no se hallaba inscrita, aunque se trataba de un defecto subsanable, como el obstáculo surgía del mismo Registro y no del título, éste no se podía inscribir (Santiago v. Reg., 1 D.P.R. 314). Esta interpretación nos pudiera parecer desacertada ya que no había precepto general en la Ley que permitiera expresamente al Registrador atender las faltas que surgían del cotejo del título con el Registro — precepto que aparecerá en las legislaciones modernas — y si damos un paso nos percatamos de que exceptuados los casos de previa inscripción a nombre del otorgante y de falta de inmatriculación de la finca, los demás defectos que surgen del Registro provienen en definitiva de títulos inscritos. Es decir, que según esta jurisprudencia el defecto subsanable en el título, al este ser inscrito, adquiere una

efectividad tal que obstaculizaba inscripciones posteriores. En verdad que no se podía hacer otra cosa: si inscribimos un título otorgado por un apoderado (Acarón v. Reg., 39 D.P.R. 179) sin que éste haya acreditado sus facultades, por tratarse de un defecto subsanable, permitir, como exigiría la lógica registral, que las transmisiones se siguieran inscribiendo *arrastrando* el defecto como si fuera una carga, sería crear una inseguridad insorportable, ya que hay desde el comienzo un asomo de nulidad en virtud del art. 1211 del C.c.P.R. (1259 C.c.E.)

Notamos, por tanto, que todo el organismo hipotecario reaccionó ante la presencia de la inscripción de títulos con defectos subsanables, manteniendo vivo el sistema. La mejor solución era eliminar el virus. Hasta hoy no se ha descubierto ninguna razón que justificara aquella desafortunada medida; todos los que en Puerto Rico estudiaron el asunto la calificaron de desacierto. D. Luis Muñoz Morales nos dice que: «esta medida quebranta uno de los principios básicos en materia de inscripciones» (XXIV, T.I, p. 35-36). El profesor Vélez Torres tuvo una apreciación similar.¹

Convivían la insatisfacción de los juristas con la inercia del legislador ante la vigilancia cautelosa de ciertos intereses que creían quedaban mejor servidos si se inscribía a como diera lugar. Tanto así, que en 1936 por la Ley Núm. 65, se dispuso que la inscripción con defectos subsanables ocasionaba el *cierre* registral hasta que se subsanara la falta; era sólo acoger la doctrina jurisprudencial; pero, según nos cuenta D. Luis Muñoz Morales: «nuestros legisladores no dejaron secar la tinta con que se imprimió esa Ley, cuando a los sesenta días de su fecha la derogaron...» (XXIV, T.I., p. 112) En este punto la confusión y la inercia

¹R.C.A., febrero de 1962, p. 145.

prevaleciente en todo lo que iba de siglo eran, como es de suponer, de tal magnitud, que hipotecaristas de la talla de Muñoz Morales, Agustín Aguirre, Domingo Toledo Alamo, Denis Martínez Irrizarry y Rafael Hernández Matos, quienes a pesar de que en sus cátedras y escritos criticaban acerbamente la inscripción con defectos, a la hora de redactar proyectos de reforma plegaron su criterio bajo el peso de la «tradición puertorriqueña» y admitieron la entrada del título maculado.¹ La Reforma de 1979 repechó la dificultad y cortó por lo sano. No habría inscripción con faltas o defectos sin sujeción a caracterización alguna: las faltas serían de suyo subsanables o insubsanables, pero la Ley no se haría cargo. (Art. 68 L.H.P.R.) Por tanto, no habría tratamiento especial en el procedimiento para unas u otras, sobre lo que nos explayaremos en su momento.

LA CALIFICACION DE DOCUMENTOS JUDICIALES Y SU IMPLICACION

El Registrador tiene la obligación de calificar *todo* título o documento cuya inscripción se le solicite, y ello incluye los documentos judiciales. Esto pone sobre la mesa, como ninguna otra particularidad, la índole de la calificación registral. Ya en España la naturaleza de la actuación del Registrador ha sido objeto de viva preocupación, (Roca, XXXVIII, T.II, p. 243 y sig.), pero es el caso que prevalece en Puerto Rico un sistema constitucional con afán de perfilar la independencia o separación de los distintos poderes públicos que conforman el Estado. Sólo hay tres alternativas, las funciones del Estado están recogidas necesariamente en uno de los tres poderes clásicos: ejecutivo, legislativo o judicial. No hay mucho margen para situaciones ambiguas.

¹Véase Agustín Aguirre, Anteproyecto y Ponencia, p. 42; Proyecto de Código Hipotecario art. 160; Anteproyecto de Código Hipotecario de Luis Muñoz Morales Art. 267.

Una parte de la doctrina española opina que el Registrador no es juez porque no resuelve controversias, y caracterizan la función registral como de jurisdicción voluntaria o abren un capítulo nuevo tipificando la jurisdicción registral propiamente. Otros piensan que la materia judicial no se agota en la solución de conflictos. Explicaba Pablo Casado Burdano:

«Al discutirse el Proyecto en la Cámara Legislativa, como ya hemos tenido ocasión de ver, se habló del Registrador como Juez, y Permantler calificó la función registral de «verdadera magistratura».

Vemos, por tanto, que los autores de la Ley del 61 rechazaron abiertamente toda idea de asimilar la función registral a la administrativa que tendieron a evitar por todos los medios cualquier injerencia de la Administración en la esfera de actuación específica de los Registradores, siendo más proclives a considerar a los encargados de su llevanza como jueces que como agentes administrativos.»¹

Es concebible en el régimen constitucional español que quien ejerza una función judicial de por fuerza no esté adscrito al poder judicial. Comenta J. Romani Calderón:

«No es necesario que exista litigio: la palabra litigio indica que existen pretensiones contradictorias sobre un punto de derecho. Sin duda frecuentemente el Juez interviene porque estas dos pretensiones existen y es necesario resolver el conflicto entre dos partes litigantes. Pero frecuentemente también la cuestión litigiosa se presenta sin que haya litigio; en muchos casos no hay contradicción ni contradictor.

El funcionario que tiene a su cargo esta oficina no pertenece en España al orden judicial, pero la calificación que realiza supone una función judicial o jurisdiccional; determina si con arreglo al derecho objetivo ha podido originarse o no el acto real que la inscripción debe reflejar, y en su caso la autoriza dando fuerza de verdad legal a su determinación, que por ello produce todos los efectos que, según la legislación hipotecaria, se derivan de la inscripción. La inscripción convierte en acto objetivo de carácter y trascendencia real a un acto subjetivo que, como un contrato, sólo produce efecto entre los otorgantes; crea y garantiza la situación legal de propietario con titulación inscrita.»²

¹La concepción de la función registral en la primera L.H.E. de 1861, Ponencias ante el Sexto Congreso del S.I.N.D.E.R., Madrid, 1981, p. 289.

²Carácter de la función calificadora. R.C.D.I., Madrid, 1927, p. 81.

Lo interesante en todo de ello es que la doctrina oficial en los Estados Unidos es muy similar a las apreciaciones que se hacen en España. No se define tanto lo judicial por la solución de litigios, sino por la materia en la que incide la actuación del funcionario público. Al enjuiciar los tribunales estadounidenses el sistema Torrens australiano de inmediato se percataron de que su concepción era ajena al sistema constitucional de aquel país:

«Las funciones del Estado son sólo gubernativas. Sus poderes están enmarcados dentro de las familiares tres divisiones del legislativo, judicial y ejecutivo. Aquel que afirma la existencia de un poder tiene que encontrarlo localizado en una de estas divisiones.»¹

De suerte que al considerar lo que puede hacerse de acuerdo a su particular régimen constitucional en los distintos países los tribunales explican:

«Los poderes del Registrador no son menos judiciales bajo nuestras leyes que en aquellos países a los que nos hemos referido. La única diferencia es, que allá no hay una objeción válida a la vigencia de una ley tal, mientras que aquí el defecto es fatal.»²

En jurisprudencia mucho más recientes, *Northern Pipeline Co. v. Marathon Co.*, 458 U.S. 50. (1982), el T.S.E.U. insiste en desligar los derechos privados, *private rights*, de los públicos, *publics rights*, diciendo que los primeros son típicamente judiciales, *inherently judicial*, y sólo puede ventilarse lo relacionado con tales derechos en la esfera federal por los llamados tribunales constitucionales, es decir, aquellos establecidos en la Constitución, mientras

¹*The function of the State are governmental only. Its power are embraced withing the three familiar divisions of legislative, judicial and executive. He who defends the existence of the power in cuestion must be able to find it embraced in one of these divisions. (States v. Guilbert, 47 M.E., 551, 558. 1897)*

²*The powers of the registral are no less judicial under our Statute than those in the countries referred is. The only difference is, there is not valid objection to the validity of the law, while here it is fatal. (People v. Chase, 46 M.E. 454. 1896)*

que los derechos públicos, los otorgados por el Estado a la ciudadanía, pueden ser atendidos por tribunales o agencias administrativas creadas por el congreso.¹

Es decir, que resulta imposible que en Estados Unidos, un funcionario administrativo pueda, para cualquier propósito, declarar nulo un testamento; infinitamente menos, negarse a obedecer una sentencia o una orden de embargo. Nos extenderemos luego en este tema.

La razón para exigir la calificación de documentos judiciales y administrativos, es que la inscripción dilata los efectos de la sentencia. Una sentencia nula o ineficaz, por ejemplo por ser deficiente un emplazamiento, podría ser cuestionada con éxito entre las partes, pero una vez inscrita, la publicidad protegería a los terceros adquirentes, por tanto no se puede inscribir sin examen previo. (Véase Chico, Ponencias, IV, C.I.N.D.E.R, Madrid 1980, p. 258) Diferente a los títulos notariales, el Registrador no podrá aquí calificar los méritos de la sentencia, sus determinaciones respecto a los hechos y derechos. La sentencia ha sido emitida por una autoridad con facultad para determinar hechos y derechos, luego de haber asumido jurisdicción sobre las partes, y contra ella existieron oportunidades de alzada. Lo que llega al Registro es una sentencia firme.

Dispone al respecto el art. 64 L.H.P.R. (100 R.H.E) que la calificación en caso de documentos judiciales se limitará a: (1)- la jurisdicción y competencia, la naturaleza y efectos de la resolución dictada y si ésta se produjo en el juicio correspondiente; si se observaron en él los trámites y preceptos para su validez; (2)- las formalidades extrínsecas de los documentos

¹En un comentario a las proyectadas Reglas de Procedimiento Civil, 61.1, se señala la diferencia entre asuntos «de jurisdicción de índole constitucional judicial» sean o no contenciosos en su tramitación. (Proyecto de 1991, presentado ante el T.S.P.R.)

presentados; y (3)- los antecedentes del registro. En Puerto Rico a pesar de estas limitaciones objetivas, dice Emilio Brau lo siguiente:

«La posición de los tratadistas, y de algunas sentencias, es que la facultad calificadora del Registrador es supuestamente más limitada en cuanto a estos documentos. Sin embargo, el conjunto de la casuística sugiere que es tan amplia como en el caso de los documentos extrajudiciales.

Las decisiones judiciales de nuestro Tribunal Supremo no han sido siempre consistentes en cuanto a la amplitud de la facultad calificadora del Registrador en relación a documentos judiciales, sin embargo, al presente, tienden a equipararla con la de calificar documentos extrajudiciales.»

Ofrece el Profesor una serie de casos para ilustrar la vacilante doctrina del T.S.P.R. en este punto (iv, p. 204).

Ocurre en Puerto Rico, sin embargo, que la última instancia registral no es una Dirección de los Registros sino el propio Tribunal Supremo, institución integrada, es decir, sin salas especializadas. Tiene la ventaja de que se evita el surgimiento de doctrinas encontradas entre el T.S. y un organismo propiamente registral, pero suele el T.S. inopinadamente actuar desentendido de limitación alguna, citando sus opiniones dictadas en recursos gubernativos como si fueran jurisprudencia ordinaria e interviniendo en los méritos de asuntos judiciales.

El T.S.P.R. se presenta a veces respecto al Registrador de igual forma que la D.G.R. El recurso gubernativo «es una simple incidencia de la calificación y tiene el carácter propio de los actos de jurisdicción voluntaria»; es de «ámbito irrestricto»; «el T.S. supervisa el Registro»; «sienta pauta a Registradores y Notarios». Entiende el Tribunal que puede incluso ordenar la inscripción de documentos que todavía no han sido calificados por el Registrador, se subroga en la posición del Registrador (*Housing Investment v. Reg.*, 110 D.P.R. 490) Esta doctrina es radicalmente contraria, a lo establecido respecto a las agencias administrativas

basada en la deferencia.¹ Todo nos llevaría a que en un recurso gubernativo, ni se puede solicitar al T.S.P.R., ni este puede entender en asuntos prohibidos al Registrador.

Sin embargo de lo anterior, el T.S.P.R. en un recurso gubernativo, señala deficiencias a las determinaciones de hechos de una resolución judicial y expresa: «Sin embargo, nos limitamos a puntualizar la fragilidad de los fundamentos, sin considerarla a los efectos del recurso gubernativo, *por no ser objeto de la nota del Registrador.*» (Ferré v. Reg., 109 D.P.R. 151)

En cuanto a los documentos administrativos el T.S.P.R. no coincide con aquel sector de la doctrina española (Chico, Roca Sastre) que entiende la calificación de éstos como más amplia que en el caso de los documentos judiciales. (Chase Manhattan Bank v. Reg., 26 de julio del 1994, 94 J.T.S. 105) De suerte que la calificación registral en cuanto documentos judiciales o administrativos en Puerto Rico se supone idéntica; la tendencia en España es distinta.

AUTONOMIA DE LA CALIFICACION

La facultad de calificar nos lleva inescapablemente a las garantías que debe tener el Registrador para poder ejercer su función, que en la mayoría de los casos afecta derechos privados, si es que merecemos un sistema respetable. Será éste un tema que abordaremos más adelante al referirnos al Registrador como funcionario, pero por el momento vale señalar que está prohibida por Ley la directa intervención judicial o de cualquier otra autoridad para forzar la calificación registral, lo cual no impide que los interesados puedan ventilar sus asuntos en

¹De Jesús v. Dpto. Servicios Sociales, 8 de marzo de 1989, 89 J.T.S. 29; P.R. Tele. v. Junta, 12 de junio de 2000, 2000 J.T.S. 98.

el Tribunal. En Puerto Rico la norma es sencilla, es una prohibición tajante de suerte que el Registrador podría simplemente desconocer la orden, o si se presenta, notificarla, lo que daría al interesado la oportunidad a instar recurso gubernativo. (Art. 65 L.H.P.R.) En España el trámite es más complejo, pues el Registrador debe presentar queja ante el Presidente de la Audiencia quien pedirá informe al Juez, lo que suspende el procedimiento hasta que se resuelva el asunto. (De Mena, VIII, p. 53).

A pesar de que estos incidentes no existen en Puerto Rico, donde se preservó el precepto del decreto de 3 de enero del 1876 (De Mena, Op.Cit., p. 139), ya que los tribunales son muy observantes de su limitación, sería conveniente pensar en algún recurso para el Registrador en aquellos casos en que fuera directa y personalmente apremiado, pues la desobediencia podría dar lugar a un procedimiento por desacato, que aunque de final cierto, sería siempre preferible evitar. En España fue apremiado un Registrador quien tuvo que buscar amparo en la D.G.R. (R. 29 de mayo de 1925) y en Argentina se ordenó el arresto de otro. (De Mena, Op.Cit., p. 139) Es oportuno mencionar un caso excepcional en que el Tribunal, si bien no trató de forzar la calificación directamente, sí limitó las leyes que el Registrador podría tomar en cuenta en su calificación, instrucción que el T.S.P.R. aprueba sin detenido examen, habiendo ya para todo efecto resuelto las cuestiones principales de la controversia (U.S.I. Properties v. Reg., 124 D.P.R. 448) En realidad no está de parte del Tribunal eximir del cumplimiento de normas administrativas en especial cuando el Estado no es parte en el procedimiento. (De Mena, Op.Cit., p. 84).

CAPITULO XI

PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

¿Hasta qué punto debe ser protagonista imprescindible el último en inscribir su título, y cuáles son las implicaciones para el dueño extraregistro de no tenerlo inscrito? Dependerá del sistema registral de que se trate. En el sistema de transcripción, francés o italiano, no resulta esencial el celo para que el titular adquirente de ayer sea precisamente el transmitente de hoy,¹ aunque pueden adoptarlo, como ha ocurrido en las últimas décadas tanto en Francia como en Italia, con variados efectos. Estos sistemas, dice Roca, «acusen cierta débil tendencia a acercarse a los sistemas inmobiliarios registrales de desenvolvimiento técnico».² Sin embargo, en los sistemas que adoptan el folio real y donde son intensos los efectos de la publicidad, el tracto continuo resulta indispensable, y definitivo en los sistemas de inscripción constitutiva. En el caso de Alemania señala Nussbaum:

«En su deseo de hacer que el Registro refleje con la mayor fidelidad posible la realidad jurídica, dispone la Ley que todo el que aparezca otorgando una inscripción para que ésta sea eficaz, ha de hallarse previamente inscrito como titular del derecho otorgado; ... para que el interesado pueda válidamente disponer de su derecho, será menester subsanar ante todo el defecto de inscripción»³

Explica Nussbaum que en el sistema alemán el tracto es tan riguroso, que en caso de inscribirse por error el derecho a favor de un titular distinto al verdadero adquirente habría que de nuevo inscribir a favor del dueño transmitente para entonces dar paso a la verdadera

¹Morell, XXIII, T. II, p. 465

²XXXVIII, T. II, p. 310; también Piedelièvre, XXVI, p. 60

³XXVI, p. 22

transferencia. Desde la instauración del sistema español se estableció claramente el tracto sucesivo como rasgo esencial. Se aspira a una «genealogía de gran pureza étnica». (Núñez Lagos) De aquí que desde los primeros tiempos se orientara la doctrina a ver un aspecto sustantivo en el requisito de tracto. Francamente lo declaró así D. Jerónimo:

«Dos aspectos, por lo tanto, tiene el principio examinado: sustantivo o civil y adjetivo o formal, conforme haga referencia a la necesidad de que el acto inscribible se derive del titular inscrito; o mire a que los distintos actos consten independientemente en el Registro en inscripciones separadas y sin amalgamar varias transacciones en un solo asiento»¹

Así, Morell veía en el requisito del tracto la manera de asegurar que transmitiera el verdadero dueño,² y por supuesto en Puerto Rico se entendía también que «tal principio trae su abolengo de aquel antiguo precepto del Derecho Romano... que más concisamente se expresa en la frase: *memo dat quod non habet*».³ Cossío critica a Roca por no ver éste la dimensión material del principio, «el aspecto más interesante», pues la titularidad formal del libro «confiere a la persona inscrita facultades de disposición»⁴

Es curioso que en Alemania, a pesar del característico rigor del sistema y del efecto constitutivo de la inscripción, se considerara el tracto continuo como «una norma de carácter puramente formal que no entraña, ... la nulidad de los actos de disposición otorgados por quien no se halle previamente inscrito».⁵ Por actos de disposición, sin embargo, no debe entenderse la transferencia propiamente, pues sabemos que el sistema es de inscripción constitutiva.

¹XII, T.I, p. 417

²XXIII, T.II, p. 400

³Muñoz Morales; XXIV, T.I, p. 206

⁴XXXVIII, p. 110

⁵Nussbaum, op. cit, p. 23

El tema ha llegado hasta nuestros días.¹ Roca parece apreciar justamente el sentido fundamental del precepto. Se trata de una norma procesal dirigida al Registrador, sin que las repercusiones que pueda tener en la publicidad, alcancen al poder de disposición, ni conlleven previa determinación de la exactitud de lo publicado.² En la L.H.P.R. aparece la norma dentro del procedimiento registral (Art. 57), distante de los efectos de la inscripción (Art. 104, 105). El titular registral podrá no ser el verdadero dueño al transferir, ello no incumbe al Registrador al hacer cumplir la norma, sólo observará si al momento de la registración aparece aquél como transmitente; si ello no ocurre no podrá registrar, lo impide una prohibición terminante. Esto conlleva que no haya «solución de continuidad» en el historial registral. Será un rosario sin mella.

Por lo dicho, al considerar una transferencia de 'A' a 'B', no será obstáculo en materia de tracto, para inscribir a favor de 'B', que hubiese éste adquirido sin ser 'A' todavía titular registral o, aún más, que el título de 'A' sea posterior a la transferencia, esto es, que traspasó antes de ser dueño; ello podrá enervar ciertos efectos de la publicidad, pero no impedirá la inscripción. Por ello el tema de la convalecencia aparece fuera de sitio en el marco del requisito de tracto.³ Cuando el Art. 126 de la Ley de 1861, prohibía la convalecencia en caso del hipotecante no dueño que adquiriría luego —disposición que quedó vigente en Puerto Rico hasta 1980— si con todo rigor el Registrador rechazaba la inscripción de la hipoteca, no sería por falta de tracto sino por nulidad del contrato.

¹Chico, V, T.I, p. 394

²XXXVIII, T.II, p. 313; Lacruz, XXIII, p. 382

³Cossío, VII, p. 118

El tracto se exige en todos los componentes de la información registral: finca, titular y derecho. El título a inscribirse debe tener como objeto la misma finca inscrita, haber sido otorgado por el titular inscrito al calificarse, y tratarse del mismo derecho publicado. Hubo vacilación en Puerto Rico en cuanto a la identidad del derecho. En *Vela v. Reg.*, 40 D.P.R. 170, 4 nov. 1929, el T.S.P.R. dispuso la inscripción de una venta de condominio, único derecho inscrito a favor del vendedor, cuando fue objeto del contrato el dominio total de la finca: «el Registrador debe armonizar el documento con las constancias del Registro». Sin embargo, el T.S.P.R. retornó luego a la sana doctrina al confirmar la negativa del Registrador a inscribir el traspaso de un usufructo cuando el objeto del contrato fue la propiedad total.¹

Debe entenderse que el Registro exige, como regla general, que el derecho del otorgante aparezca *inscrito* definitivamente; esto es, no puede vincularse la transferencia a una anotación preventiva, asiento transitorio como es, «pues el Art. 20... exige para la inscripción de un título que previamente se halle inscrita la finca a favor del que lo otorga, ... toda vez que la anotación no es la inscripción y no produce otro efecto que el de retrotraer la inscripción que posteriormente se haga a la fecha en que se tomó la anotación si dentro del término expresado se corrige el defecto que impidió la inscripción.»² Tampoco se podía partir de una mención, cuando ésta se practicaba.

Lo anterior merece sin embargo matizaciones, pues la L.H.E. en su Art. 20 expresa que el derecho debe estar «previamente inscrito o anotado», y en la L.H.P.R., «previamente registrado». El sentido de dicha disposición en cuanto a las anotaciones preventivas es que hay derechos que sólo se registran mediante anotación, la que es suficiente para establecer el

¹Aponte v. Reg., 84 J.T.S. 85; 25 oct. 1984

²Castro v. Reg., 24 D.P.R. 695, 22 diciembre 1922

tracto, como son el derecho hereditario (no en Puerto Rico), el crédito refraccionario o el legado de cosa específica.¹

Todo acto registrable debe cumplir con el tracto. El concepto *otorgar* que aparece en el Art. 20 de la L.H.E. (Art. 57 L.H.P.R.) incluye no sólo los actos voluntarios sino también los forzados por vía judicial, caso en que se establece el tracto dirigiendo la acción contra el titular registral afectado.²

Alcanza también las cancelaciones de asientos: «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 del mandamiento judicial excepto que haya prescrito el asiento» (R.H.P.R., Art. 70.3)

A veces estos requisitos formales tienen consecuencias palpitantes: Mujer divorciada fue víctima de su ex-esposo y un falso acreedor, quien demandó sólo a aquél en cobro de un crédito inexistente, embargando la finca ganancial y vendiéndola en ejecución de la sentencia lograda ante la rebeldía del ex-esposo cómplice. Al conocer lo sucedido la mujer afectada instó demanda contra todos los confabulados, y anotó la demanda en el Registro. El Tribunal de Primera Instancia desestimó la demanda, la mujer entonces apeló al T.S., quien, habiendo fallecido el juez y el taquígrafo actuantes en primera instancia, desestimó la apelación por no poderse perfeccionar, ordenando nuevo juicio. Situación que aprovecharon los confabulados y pudieron obtener, ex parte, una orden de cancelación de la anotación a favor de la demandante, sin siquiera notificarla, vendiendo la propiedad libre de la anotación. Triunfó la demandante en el nuevo juicio, pero se enfrentó a una alegación de tercería, la cual por

¹Roca, XXXVIII, T. II, p. 326

²Roca, XXXVIII, T. II p. 366

milagro no prosperó, ya que se olvidaron los confabulados de presentar sus títulos antes de la venta.¹ La actual disposición reglamentaria antes transcrita, evita que hoy se pudiera cancelar la anotación en un caso semejante. A esta manifestación del principio se le llama *tracto defensivo*.²

Las bases objetivas el tracto

El Art. 20 ha estado a cargo, desde la primitiva Ley y a través de todas las reformas, de exponer la disposición relativa al requisito de tracto. Comenzó en 1861 con una expresión indirecta y de signo negativo: «también será causa bastante para suspender ó denegar la inscripción, la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio ó derecho de que se trate a favor de la persona que lo transfiera ó grave...»

En la reforma de 1869 se conservó el signo negativo, pero agravado con una excepción: «El no hallarse inscrito el dominio de un bien inmueble ó derecho real á favor de la persona que lo transfiera ó grave sin estar tampoco inscrito á favor de otra, no será motivo suficiente para suspender la inscripción... si del título presentado ó de otro documento fehaciente resulta probable que aquella persona adquirió el referido dominio antes del día...»

La facilitación de la gestión inmatriculadora provocó la unión de dos asuntos distintos, pues el tracto continuo, como requisito, nace una vez se inmatricula la finca.³ Esto, y el haberse puesto en cuestión si todos los derechos inscritos exigían tracto, dio como resultado profusión de resoluciones de la D.G.: «El Art. 20 de la ley... ha sido, sin duda, el que ha motivado mayor número de Resoluciones de la Dirección. La jurisprudencia es copiosísima,

¹Olmedo v. Balbín, 69 D.P.R. 588, 24 feb. 1949

²Roca, XXXVIII, T.II, p. 326

³Lacruz, XVI, p. 381

pareciendo imposible que haya habido necesidad de repetir tantas veces la doctrina de estos artículos y recordar su cumplimiento».¹

Fue en la Ley de Ult. donde en el art. 20 SE cambió el carácter del precepto: «para inscribir o anotar los títulos en que se transfiera o grave el dominio... deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue...» Se separan aquí netamente las disposiciones relativas a la inmatriculación de las del tracto, pauta que siguió la reforma de 1909.² Como nunca el movimiento inmatriculador complacía, en cada reforma se cambiaba la fecha de los títulos que podían ser inscritos sin tracto, de no existir otra inscripción contradictoria, práctica que cesó en la reforma de 1944; pero quedaron incluidos en el Art. 20 casos y modalidades del tracto, que se trasladaron a artículos separados en la reforma puertorriqueña de 1979. (Art. 59; 60)

El principio está tan aceptado que el concepto de tracto sucesivo aparece sin prevención a lo largo de la Ley (Art. 40, 198, 200 L.H.E; 110, 236, 246 L.H.P.R.).

Modalidades del Tracto

Existen modos en que se produce el tracto dictados por los diferentes cauces que toma la transferencia de bienes. La mayoría son anticipables por el sentido común, como son los diversos casos de representación, sugeridos ya en la propia Ley al puntualizar «el derecho de la persona que otorgue o *en cuyo nombre sean otorgados los actos*» Claro que no habrá que inscribir primero a nombre del apoderado o del albacea para luego inscribir la venta en que

¹Morell, XXIII, T.II, p. 425

²Roca, XXXVIII, T.II, p. 334

éste representa al dueño o al causante.¹ Ello es fácil de determinar si nos preguntamos a cuál patrimonio pertenece el derecho transferido. (Art. 20 L.H.E; Art. 60 L.H.P.R.)

Hay marcada diferencia entre la técnica española y la puertorriqueña en los supuestos de transferencia por sucesión hereditaria, por cuanto en Puerto Rico, como en Alemania,² el derecho hereditario se inscribe (L.H.P.R., Art. 38, 6to), no se anota como en España (L.H.E., Art. 46), donde se optó por evitar a toda costa la confusión entre el condominio indiviso ordinario y la comunidad hereditaria, sin que ello complaciera a todos.³ Además, la tendencia en Puerto Rico siempre había sido de inscribir el derecho hereditario, aunque no estuviera a la vista partición o venta.

Dispone el Art. 58 L.H.P.R. que «no se inscribirá el documento de partición de bienes hereditarios o de transferencia o gravamen del derecho hereditario si antes no apareciere previamente inscrito el derecho hereditario a nombre de los herederos». Parece quedar fuera la venta por los herederos a un tercero, no del derecho hereditario, sino de la totalidad de la propiedad; pero tal no es el caso pues no hay nada en el supuesto que justifique un trato distinto. En España, como en caso de constar el derecho hereditario registrado sería mediante anotación preventiva, resulta que se prescinde de dicha anotación para dar paso a la venta o a la partición a pesar de que el derecho hereditario constaría siempre «implícitamente»⁴.

¹Roca, XXXVIII, T.II p. 324

²T.S.P.R., Dileya v. Reg., 36 D.P.R. 795

³Roca, XXXVIII, T.II, p. 349

⁴Roca, XXXVIII, T.II, p. 324

Cuando no son los herederos quienes venden, sino el albacea autorizado¹, se entiende en España que el bien pasa directamente del patrimonio del causante al del comprador, sólo hay que acreditar el hecho de la muerte y acompañar el testamento.² En Puerto Rico pudiera también en este caso no ser precisa la previa inscripción del derecho hereditario. En el caso de Pino Development v. Reg., 93 J.T.S. 73, 19 mayo 1993, aunque tal no fue motivo de controversia, pudo el albacea transferir sin previa inscripción a favor de los herederos. Sólo es, pues, imprescindible la inscripción del derecho hereditario si luego son los mismos herederos quienes actúan.

Cuando son demandados los herederos por deudas del causante, como suele ocurrir en el procedimiento ejecutivo hipotecario, no será necesario inscribir primero el derecho hereditario y luego el del comprador en subasta. Pero en el litigio habrá que acreditar la defunción y establecer la identidad de los herederos contra quienes debe ser la acción dirigida.³

Tampoco en los casos de ratificación de contratos celebrados por el causante habrá que inscribir previamente el derecho hereditario. Aquí, como en pocas otras instancias, puede afirmarse que los herederos actúan como representantes del causante, respondiendo por actos de aquél, por supuesto, antes del hecho sucesorio.

¹T.S.P.R., Dileya v. Reg., 36 D.P.R. 795

²Roca, XXXVIII, T.II., p. 349

³Talcott v. Reg., 104 D.P.R. 254

Excepciones

Hay casi uniformidad en la doctrina española de que no existen verdaderas excepciones a la exigencia de tracto.¹

En cuanto a las obras sobre las fincas inmatriculadas, éstas pertenecen al titular del terreno (C.c.E. Art. 350, C.c.P.R. Art. 284), de suerte que su constancia registral escapa al requisito de tracto, y su inmatriculación, como hemos visto, se guía por normas especiales; no tienen, como regla general otro propósito que el de una mejor descripción de la finca. Pero una vez constituida, p. ej. la propiedad superficiaria, como hecho inmatriculador que es, comienza entonces la vigencia del principio con todo vigor.

Conviene aclarar que en la técnica puertorriqueña el tracto abreviado no se entiende como excepción del requisito, ni está limitado su uso como en España.² El Art. 98 L.H.P.R., reza:

«El Registrador podrá, cuando lo estime conveniente, extender un solo asiento en el caso de la Registración de varios documentos relacionados entre sí, siempre que se cumpla con el tracto sucesivo»

Es decir, documentos presentados en distintos asientos del Diario, pueden registrarse en un mismo asiento de inscripción. A pesar de que esta disposición aparece por primera vez en 1979, recogiendo la práctica usual, es lo cierto que los Registradores se valen de ella hoy con más discreción que décadas atrás, cuando no era excepcional que aparecieran dos ventas en un mismo asiento. Sí es común en los desarrollos urbanísticos encontrar en una misma inscripción la segregación de un solar, su liberación de la hipoteca que grava la finca principal,

¹Roca, XXXVIII, T.II, p. 317, 340, 369; Muñoz Morales, XXIV, T.I, p. 209; Chico, V, p. 405

la venta y la constitución de una nueva hipoteca. El R.H.E., por su parte, sólo permite en su Art. 49, que la segregación y venta consten en un mismo asiento.

Examinemos las llamadas excepciones al tracto señaladas por Roca¹ y verifiquemos su actualidad en Puerto Rico.

- 1.- La que dispone el Núm. 2 en el quinto párrafo del Art. 20 L.H.E. «Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas pro indiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción, que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación pro indiviso con referencia al título en que así constare». En este caso no será precisa la previa inscripción de la adjudicación.

En Puerto Rico, por mandato del Art. 58 L.H.P.R. el derecho hereditario debió estar inscrito, así como la adjudicación, para dar paso entonces a la venta, domina la atención a las transferencias que realmente ocurren más que a la utilidad de las inscripciones separadas, lo cual, como hemos apuntado, no impide que consten en un mismo asiento.

- 2.- Casos de partición cuando ya ha muerto un coheredero y participan sus representantes. No hay que dar por inscrito el derecho de los representantes. (Ultimo párrafo del Art. 20 L.H.E.)

El Art. 70.1 del R.H.P.R. contiene una norma idéntica, siendo más relevante por cuanto como hemos repetido, el derecho hereditario es inscribible.

- 3.- Transmisiones hereditarias sucesivas. Se citan las Resoluciones de 7 de octubre de 1908; 22 de mayo de 1922; 26 de octubre 1935 y 16 de noviembre 1947. Es un caso análogo al anterior.

¹XXXVIII, T.II, p. 370

En Puerto Rico de aparecer las herencias sucesivas en un mismo título se inscribirán simultáneamente; pero si estuvieran en títulos separados, habría que presentarlos en asientos diferentes; y se considerarían separadamente inscritas, aunque constaren en un mismo asiento.

- 4.- Caso previsto en el Núm. 1 del Art. 66 R.H.E. Demanda contra un heredero por deudas suyas, se practica la anotación de la demanda sobre los bienes indicados en el mandamiento judicial justificando lo necesario para inscribir su derecho, pero sin que la inscripción se verifique.

En Puerto Rico no puede ocurrir el caso. Para embargar un bien perteneciente al caudal hereditario deberá previamente estar inscrito el derecho hereditario del demandado. Sería distinto si la acción se basara en obligaciones del causante y estuvieran demandados todos sus herederos.

- 5.- El ya comentado caso del Art. 49 R.H.E, la segregación o agrupación y venta. Roca duda de que sea en realidad un tracto abreviado, pues se trata de un acto inmatriculador, segregación o agrupación, además del dispositivo.

Como hemos señalado, en la L.H.P.R., el tracto comprimido no es excepción al tracto sucesivo.

Sí existen al menos dos verdaderas excepciones creadas en Puerto Rico por la jurisprudencia, que nos parecen impropias e innecesarias.

- 1.- Expropiación forzosa. En el caso de E.L.A. v. Reg., 111 D.P.R. 117, se dispuso la inscripción de la expropiación de finca inmatriculada, aunque no aparecían como partes interesadas los titulares registrales. Entiende el Tribunal que tratándose de un título originario, no derivativo, se podía prescindir del tracto.

El T.S.P.R. cita mal a Roca, quien comenta sobre la expropiación forzosa de urgencia, **distingue que no existe en Puerto Rico. En la expropiación forzosa normal, única que existe en la legislación puertorriqueña, «el expediente deberá entenderse con el titular registral o quien justifique ser su causabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial, sin perjuicios de la intervención de otros interesados si los hubiere.» (Art. 32.2 R.H.E.)**

La actual L.H.P.R. en su Art. 59, dispone que **«en los procedimiento de expropiación forzosa en los cuales no apareciere inscrito en el Registro el título referente a la finca o derecho a expropiar, deberán *también* incluirse como partes demandadas a las personas desconocidas que puedan tener algún interés...»** Aunque el precepto es vago en este punto, sugiere claramente que si estuviera el derecho inscrito, su titular tiene que aparecer como parte en el procedimiento. Abona lo anterior que el art. está colocado entre los que versan sobre el tracto sucesivo, que incluye hoy expresamente en su Art. 57 los títulos declarativos, si es que se insiste que no se trata aquí de una transferencia.

- 2.- En *Housing Investment v. Reg.*, 110 D.P.R. 490, 22 diciembre 1980, el T.S.P.R. permitió la inscripción de compraventa judicial en procedimiento ejecutivo hipotecario, aunque al presentarse dicho título la finca ya no estaba inscrita a nombre de los deudores demandados. La razón aducida en la Opinión es que al iniciarse el pleito en 1978 la finca sí estaba inscrita a favor de los demandados, quienes sin embargo habían vendido un año antes, habiéndose inscrito el título con posterioridad al inicio de la acción judicial, pero antes de la presentación de la venta judicial.

El acreedor demandante al percatarse del cambio de titular en el Registro antes de la subasta, procedió a notificar a los nuevos dueños sobre la fecha de la subasta. Ello, a juicio del T.S.P.R. cumplió el requisito de tracto. De haber el acreedor anotado la demanda en cuanto inició el pleito, los compradores hubieran estado afectados por el litigio, pero no lo hizo. La consecuencia de todo ello fue que los compradores perdieron su finca sin haberse dirigido contra ellos acción judicial alguna. Tres Jueces disintieron vigorosamente de la mayoría, y es de esperarse que la doctrina en el futuro retorne a su cause. Dice Roca:

«En buenos principios jurídicos la acción hipotecaria debería ejercitarse contra el dueño de la cosa hipotecada, considerándose tal la persona que figure inscrita en este concepto en el Registro de la Propiedad *al tiempo de hacerse constar en el mismo la existencia del correspondiente procedimiento.*»¹

¹XXXVIII, T.IV, 2, p. 960

CAPITULO XII

PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Una vez decididos a otorgar garantías, se imponen la precaución de precisar lo más perfectamente posible el objeto de la publicidad y sus factores. D. Jerónimo traza el escrúpulo hasta la Ley Hipotecaria francesa de 27 de junio de 1795, producto de la Revolución, cuando al descartarse las hipotecas generales, se proclaman los principios de publicidad y especialidad, a lo que responden las expresiones en la Exposición de 1861, «la especialidad de la hipoteca es el complemento de la publicidad».¹

Pronto se propagó la exigencia por todo el sistema: toda la información registral debía estar acotada de tal manera que no hubiera margen para dudas en cuanto a los factores y presupuestos registrales de la publicidad. Sanz Fernández ve la especialidad como complemento de la publicidad en su aspecto sustantivo— determinación exacta de los derechos inscritos— y formal— determinación en la práctica de los asientos y la llevanza del Registro.² Llegó a tener tal amplitud la aplicación del principio que dicho autor estimó imposible «un estudio compendiado del mismo»³ Quizás por ello, distinto a autores como D. Jerónimo, Roca Sastre y Sanz Fernández, quienes encabezan capítulos con la Especialidad, otros prefieren no hacerlo. (Chico, García García)

Roca entiende que el sistema debe orientarse hacia un modelo donde separadamente consten los datos físicos descriptivos de la finca, de lo relacionado con los títulos inscritos y

¹XII, T.I, p. 427

²XXXVII, T.II, p. 208

³Op.cit, p. 209

los titulares, como en los sistemas Alemán y Suizo. ¹ En nuestro sistema no aparecen formalmente aparte en la inscripción estos aspectos, pero lo cierto es que en la redacción de los asientos es hábito separar unas materias de otras dentro de la propia inscripción.

EN CUANTO AL TITULAR:

Disponen sobre este aspecto el Art. 9 de la L.H.E., 4ª y 5ª, el Art. 51, 9ª, R.H.E. (Art. 87 (4) (5) L.H.P.R.; Art. 99.1, 7ª y 8ª; Art. 99.4, R.H.P.R.). Se exigen en cuanto al titular (la persona), su nombre, apellido, estado civil, vecindad, mayoría de edad, --- si fuera menor constará su edad cierta--- profesión u oficio, número del documento nacional de identidad (España), el número de Seguro Social (Puerto Rico), esto exigido por la Ley Notarial en su Art. 15 ², y en la práctica incorporado a la inscripción. En *Acevedo v. Reg.*, 115 D.P.R. 461 (1984), el T.S.P.R. explica la exigencia del nombre completo con ambos apellidos como una manera de evitar «confusión y la comisión de errores». El Art. 99.4 R.H.P.R. prohíbe el uso de iniciales cuando estas sustituyen nombres o apellidos.

Si alguna de las partes estuviera casada hay que expresar el nombre completo del cónyuge, aunque no intervenga éste en el contrato.

Las personas jurídicas se designarán con el nombre que fueren conocidas, se expresará el hecho de su inscripción en el Registro correspondiente (España), y las circunstancias personales de quien comparezca en su nombre.

EN CUANTO A LA FINCA:

Ya hemos indicado al tratar este tema sobre las consecuencias de la falta de Catastro vinculado al Registro de la Propiedad. Tanto la L.H.P.R., Art. 87 (1) como el R.H.E., Art.

¹Op.cit, p. 376

²Ver Sarah Torres Peralta, *Derecho Notarial Puertorriqueño*, San Juan, 1995, 8.8

51, 3ª, incluyen en el contenido de la inscripción la nomenclatura o la referencia catastral, pero cuando la hubiere; de suerte que la finca, «soporte material de los derechos»,¹ se describe esencialmente por su situación y el nombre de los titulares de las fincas colindantes por los cuatro puntos, si es que no colindan con bienes comunes, de dominio, o de uso públicos. El resultado es que, aunque cambien de dueño las fincas colindantes, por lo general la finca mantiene su primitiva descripción.² En Puerto Rico es bastante frecuente la puesta al día de las colindancias: «por el Oeste hoy con finca de Ramón Pérez, antes Dionisio Guzmán».

A las fincas se les asigna un folio y un número que las identifica, pero no se incluye necesariamente noción alguna sobre su configuración, e incluso es posible la doble inmatriculación y concebible la inmatriculación de una finca imaginaria.

En casos de constancia de obra nueva será precisa acta notarial en la que dé fe el Notario de la existencia de la finca (R.H.P.R., Art. 198.1), así también en el caso de la propiedad horizontal donde además habrá plano certificado que rige como un Catastro.⁴ También proveen las leyes en cualquier caso para un archivo o registro de planos en el Registro.⁵

Se busca precisar en grado máximo el bien sobre que recae el derecho. No hay justificación para que el empeño no haya culminado ya en una plena comunicación entre el Catastro y el Registro, o bien en un Catastro registral.

¹Roca, XXXVIII, T.II, p. 377

²Roca, op.cit., p. 383

³Roca, op.cit. p. 382

⁴T.S.P.R., García v. Litchig, 86 J.T.S. 102, 23 diciembre 1986

⁵R.H.E. Art. 51, 4a; L.H.P.R. Art. 94; R.H.P.R. Art. 101.2

EN CUANTO AL TITULO:

Aquí ha habido mucha más suerte que en el caso de la finca, por ser el derecho producto puramente humano está más dispuesto a la representación escrituraria. La Ley exige el nombre del título, la extensión del derecho y sus condiciones, si es que está sujeto a alguna. No se publican derechos personales, menciones o circunstancia alguna sin trascendencia real.¹

La presunción de igualdad de cuotas cuando no se especifique² no rige en el Registro; es forzoso precisarlas.³ Tampoco es suficiente transferir los «derechos y acciones» que tenga el vendedor sobre la finca, sino que hay que vincular expresamente el derecho transmitido al que aparezca publicado.

La doctrina que permitía en Puerto Rico transferir la cuota que pudiera corresponder a un divorciado sobre la finca antes de la liquidación (Alameda v. Reg., 76 DPR 230), fue variada por el R.H, Art. 50.1, al asimilar el patrimonio ganancial luego del divorcio a la sucesión hereditaria.

La transferencia podrá estar sujeta a condición resolutoria o suspensiva. Éstas deberán resaltar en todos sus detalles, por lo que se copian literalmente.⁴

Siempre hay riesgos de que impresione la mera constancia del pago aplazado como una carga sobre la finca. La L.H.E., Art. 11, aclara que a menos que dicho pago se garantice con hipoteca, su mera expresión es inconsecuente. En Puerto Rico la norma es más radical, pues

¹L.H.E., Art. 9, 2a y 3a; R.H.E., Art. 51a, 6a y 7a; L.H.P.R., Art. 87 (2) (3); R.H.P.R. Art. 99.2, 6a, 9a; 11a.

²C.C.E. Art. 393; C.C.P.R. Art. 327

³R.H.P.R. Art. 99.2, 9ª

⁴R.H.P.R. 99.2, 11a

se descarta como circunstancia el mero aplazamiento del pago, excepto que aparezca como condición resolutoria o se inscriba la hipoteca que lo garantiza. De así no ser, no será necesario hacer constar el pago cuando ocurra, ya que no constará dicho aplazamiento, sino el precio total de la finca.¹

En el caso de hipoteca sobre más de una finca, deben asignarse a cada finca su responsabilidad precisa.² No se exige lo mismo cuando se impone la garantía sobre varios derechos en una misma finca caso en que la hipoteca puede ser solidaria,³ al igual que cuando se hipotequen suelo y edificación pertenecientes a distintos dueños.⁴

Los derechos deben extenderse sobre toda la finca. El sistema se resiente cuando se permite, p. ej., la hipoteca o el arrendamiento de solo parte integrante de la finca sin exigirse segregación.⁵ En Puerto Rico por efecto de la Ley de Planificación en la que aparece incluido en la definición de lotificación el arrendamiento de parte de una finca e incluso los condominios descritos con colindancias(!), exigiéndose en estos casos autorización para segregar, también por esta vía indirecta se dificulta la constitución de derechos sobre partes integrantes de la

¹L.H.P.R., Art. 88; R.H.P.R., Art. 100.1

²L.H.E., Art. 119; R.H.E. Art. 216; L.H.P.R., Art. 170; R.H.P.R. Art. 57.1

³R.H.P.R., Art. 159.1

⁴R.H.P.R., Art. 159.1

⁵D. Jerónimo, XII, T. I, p. 430; Roca XXXVIII, T. IV, Ed. 1954, p. 303; Ed. 1968, TII., p. 384

⁶L.P.R.A., T. XXVI, sec. 25; 71 u

finca. La L.H.P.R. exige que las cuotas indivisas se precisen en términos matemáticos, por ciento o fracción⁷

El documento o título formal presentado da paso a la registración del título material que es el objeto de la inscripción. Se toman toda clase de medidas para asegurar la identificación de los documentos presentados, como son sus fechas, nombre de funcionarios firmantes, número de escritura, etc.⁸

La exigencia de la especialidad, una vez conocido su sentido, justifica el alto número de datos incluidos en los asientos registrales, todo para ventaja de la publicidad.

⁷L.H.P.R. Art. 92; R.H.P.R., Art. 99.5

⁸R.H.E., Art. 51, 11^a; R.H.P.R. Art. 99.1, 12^a

CAPITULO XIII

EXTINCION DE LOS ASIENTOS

Los asientos registrales, sean de presentación, inscripción o anotación preventiva, pueden perder su vigencia y ser tomados como inexistentes; a tal fenómeno aludimos cuando nos referimos a la extinción de los asientos. No se trata, pues, de su desaparición física, lo que sería un caso de destrucción, sino de un fenómeno puramente formal en dos sentidos, en el que hemos dicho sobre su permanencia física, y porque no implica necesariamente la extinción del derecho publicado — excepto en casos de inscripción constitutiva —, esto es, que como dice el Art. 137 L.H.P.R., la extinción del asiento «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». Explica Manuel Dorta Duque, que la cancelación de los asientos no es un modo de extinguir las obligaciones, ni los derechos reales, ya que unas y otros se extinguen por los medios señalados en el Derecho Civil¹

El hecho de que se trate de un evento esencialmente formal motiva el resentimiento de Roca ante la expresión del Art. 76 L.H.E. sobre que las inscripciones «no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación, ...»; pues en realidad se trata aquí de un hecho objetivo que es de apreciarse de igual forma y sin discriminación por particular colocación dentro de esquemas contractuales.² Lo anterior no significa que la extinción del asiento sea irrelevante en cuanto a los efectos de la publicidad, pues así como los derechos publicados se presumen existentes, aquellos consignados en asientos extinguidos se presume que han dejado

¹Citado por Muñoz Morales, XXIV, T.I, p. 307

²XXXVIII, T.III, p. 166

de existir (128 L.H.P.R.; Art. 97 L.H.E)¹; asimismo al respecto de la fe pública sólo debe entenderse por Registro los asientos no extinguidos (Art. 105 L.H.P.R.).

La naturaleza de la extinción y sus efectos son similares en los regímenes español y puertorriqueño, pero hay diferencias en la manera de conceptualizar los distintos modos en que se produce.

El Art. 76 L.H.E. da dos modos de extinción, la cancelación y la transferencia. El homólogo Art. 128 L.H.P.R. da tres modos; cancelación, caducidad y conversión. En la técnica puertorriqueña, distinto a la española, los asientos caducados no se cancelan, sólo se pone nota que proclama su extinción desde la expiración del plazo fijado por Ley, no desde la fecha de la nota. La cancelación, por otro lado, es un acto constitutivo con vigencia desde su fecha; esto es, los asientos prescritos no cancelados, mantienen su vigencia.

La extinción puede ser total o parcial dependiendo del grado de desaparición del bien o del derecho publicado, o por declaración de nulidad del título registral o del asiento. (Art. 130 y 131 L.H.P.R.; 79 y 80 L.H.E.)

Caso típico de la desaparición del derecho es el de la confusión (128.1 R.H.P.R.), en sus variadas modalidades, ante las cuales el Registrador hará gala de sus dotes de jurista, pues en muchos casos debe actuar de oficio.² La Rica cita ejemplos interesantes como la confusión resultante al adquirir la finca hipotecada el cesionario de crédito hipotecario, fenómeno que no ocurre en caso de que sea el adquirente un acreedor subhipotecario; o cuando el dueño de la finca hipotecada adquiere el crédito hipotecario, pues no siendo inscribible la adquisición, por no permitirse en nuestro régimen la hipoteca de propietario, la confusión resultante no puede

¹Roca, XXXVIII, T.I, p. 356, 359

²Véase La Rica, IX, I, p. 165 y sig.

constatarse registralmente, presupuesto para la cancelación; en estos casos, aconseja La Rica, debe solicitarse la cancelación en el propio título de adquisición y sería tal el único asiento a practicarse, la cancelación.¹

SOBRE LA CANCELACION

Observa D. Jacinto Texidor que la cancelación es la especie y la extinción el género. «La cancelación no es otra cosa que la declaración de Registro y por Registro, de que una inscripción ha desaparecido como parte de la historia de un inmueble o derecho real»²

La prescripción en la L.H.E. tiene un papel exiguo pues se entiende que sólo el Tribunal puede determinar si un derecho o una acción han prescrito, y ordenar la cancelación del asiento. La prescripción, distinto a la caducidad, es un hecho complejo que escapa de la calificación registral. Por lo anterior sólo se puede cancelar la inscripción de una hipoteca prescrita por mandamiento judicial.³ Por su el contrario el Art. 145 L.H.P.R. permite la solicitud por parte interesada de la cancelación de la inscripción de hipoteca si tiene más de veinte años de vencida, o de constituida, si es que no tiene fecha de vencimiento, excepto que consten del propio Registro causas suficientes para la interrupción del término, como serían la interposición del procedimiento de cobro, o un acto de reconocimiento. (Art. 145 L.H.P.R.)

Así, la figura de la prescripción tiene plena vigencia en la L.H.P.R. en especial en materia de anotaciones preventivas, las cuales, de no tener término de caducidad, prescriben a los cuatro años, incluidas las practicadas por mandato judicial, prorrogables por *periodos adicionales* de cuatro años, siempre que dicha prórroga sea presentada antes de cancelarse el

¹Ibid, p. 186, 187

²Citado por Muñoz Morales, VI, T.I, p. 307

³Roca, XXXVIII, T, IV, p. 1137

asiento, es decir, que puede prorrogarse una anotación preventiva prescrita. Por su parte, el Art. 86 de la L.H.E., declara la caducidad de la anotación preventiva a los cuatro años de su fecha, aunque puede prorrogarse, pero por sólo un plazo adicional de cuatro años, si la prórroga se anota antes de la caducidad.¹ Resultado de todo ello es que bajo el régimen español la vigencia de una anotación no puede ser prorrogada a los cinco años de su fecha, pero sí podría bajo el régimen puertorriqueño si es que no se ha cancelado el asiento.

Existe un tipo de cancelación llamada automática,² esto es, las que se producen por la propia dinámica de los títulos inscritos, como los derechos y gravámenes constituidos sobre un usufructo al concluir éste por hecho ajeno a la voluntad del usufructuario, o, aquellos sobre bienes cuya transferencia estuvo sujeta a condición resolutoria, cuando se demuestra que esta se ha cumplido, habiéndose consignado el importe por el valor del bien. (Art. 136 L.H.P.R.; 175 R.H.E)

Pudieran calificarse también de automáticas, aunque sean decretadas por el Tribunal, las cancelaciones de asientos posteriores a la anotación de demanda, que en Puerto Rico toman gran realce, quizás tanto por la influencia de la tradición hispana (Art. 198 R.H.E), como por la ascendencia de la Sección 7 de la Constitución,³ la que exige un debido procedimiento de Ley para privar de su propiedad a un ciudadano. Dicho procedimiento debe incluir indefectiblemente, una adecuada previa notificación al afectado, de suerte que pueda

¹Roca, XXXVIII, T.III, p. 172

²Roca, XXXVIII, T.III, p. 165

³Inspirada en las Enmiendas V y XIV de la Constitución de E.U. las que a su vez se retrotraen de la Carta Magna inglesa. Véase Serrano Geyls, *Derecho Constitucional de Estados Unidos y Puerto Rico*, San Juan, 1988, T.II, p. 912; Chester J. Antieu, *Modern Constitutional Law*, San Francisco, 1969, T.I., p. 540

acudir y presentar sus objeciones. El Art. 149 de la L.H.P.R. dispone que los que registren sus derechos con posterioridad a la anotación de demanda de propiedad «se entenderán notificados de la existencia del pleito» y «que han consentido la cancelación de sus asientos», en casos de venta judicial o al concedersela reivindicación. (Véase Art. 231 L.H.P.R.; Art. 116.3; 140.1 R.H.P.R.) En casos de ejecución de hipoteca deberán ser notificados de la subasta los que han registrado antes de la anotación y luego de la inscripción de la hipoteca.

Tampoco podrá cancelarse una anotación sin el consentimiento del anotante, o se acredite «que ha sido citado con oportunidad de ser oído», excepto que haya prescrito el asiento (Art. 30.3 R.H.P.R.)¹

¿Quién puede solicitar la cancelación? Será el titular, su causahabiente o representante legítimo; por lo que debe entenderse, explica La Rica,² los representantes legales, pues no siendo éste un acto personalísimo, debemos dar por supuesta la posibilidad de la representación voluntaria.³

Igual que en el caso de la L.H.E., somos del criterio que el Art. 132 L.H.P.R. no supone la previa inscripción del derecho hereditario,⁴ para practicar luego la cancelación.⁵

Los tutores y los padres de titulares menores de edad necesitarán para lograr la cancelación de las mismas autorizaciones que para el caso de la enajenación de bienes.⁶

¹Véase Roca, XXXVIII, T. III, p. 244

²XVI, T.I, p. 167

³Art. 132 L.H.P.R.; 127.1; R.H.P.R.; 82 y 1023 L.H.E.; 178 y 179 R.H.E.

⁴Véase Art. 58 L.H.P.R.

⁵Véase La Rica, IX, T.I, p. 165

⁶La Rica, IX, T.I, p. 168-169; Art. 178 R.H.E.; Art. 127.1 R.H.P.R.

Aunque pueda demostrarse la extinción del derecho publicado o protegido, será preciso siempre el consentimiento del titular del asiento para su cancelación, o una ejecutoria (179 R.H.E; 127.3 R.H.P.R.), lo cual muestra la vigencia del llamado principio de consentimiento formal, pero que palidece, por otra parte, cuando se exige entre las circunstancias que deben aparecer en el asiento cancelatorio, la «razón determinante de la extinción del derecho inscrito o anotado»¹, a pesar de que en el caso del régimen español parece limitarse a cuando la extinción se produce por declaración de la Ley o resulte del propio título inscrito.

Algunos casos particulares en la L.H.P.R. son los de la cancelación solicitada por cualquiera de los cónyuges de hipoteca sobre la finca ganancial cuando ha sido endosado el pagaré restrictivamente para su cancelación,² y la cancelación de las restricciones al uso, que como modificación de la facultad dominical, suelen inscribirse en casi todos los desarrollos urbanísticos, la cual requerirá, si son voluntarias, el consentimiento de todos los titulares, incluidos los de las nuevas fincas, y si fueran legales, la autorización administrativa correspondiente, o, en todo caso, mediante ejecutoria. (Art. 129.3 R.H.P.R.)

Por norma general la cancelación se práctica mediante documento de la misma naturaleza del que motivó la práctica del asiento, o por mandamiento judicial. (Art. 132 y 143 L.H.P.R.; Art. 182 L.H.E) Repetimos que en Puerto Rico los asientos prescritos pueden cancelarse a solicitud de parte por instancia autenticada notarialmente. (Art. 134; 144; 145 L.H.P.R.; Art. 137.1 R.H.P.R.)

¹T. 103, 5º L.H.E.; Art. 193 R.H.E.; Art. 147 L.H.P.R.

²La razón de ser son los Art. 91 y 1313 del Código Civil Puertorriqueño, los que atribuyen la administración de la sociedad conyugal a ambos cónyuges por igual, y privan a cualquiera de ellos de la facultad por separado de transferir propiedad ganancial; ello, en vista de que la cancelación se asimila a la enajenación.

SOBRE LA CADUCIDAD

«La caducidad se opera por el mero transcurso del plazo señalado» expresa el Art. 133.1 R.H.P.R. Se trata de extinción radical y automática.¹ Como ya hemos observado, en la L.H.P.R. la caducidad se señala por mera nota de publicidad, de oficio o a instancia de parte, y en la L.H.E. mediante cancelación formal.² Como otra especie en el género de la extinción la caducidad del asiento de por sí no equivale en todo caso a la del derecho.³

Por disposición de la Ley a cualquier asiento podría asignarse un plazo de caducidad, lo cual es excepcional en las inscripciones, las que por definición suelen ser asientos definitivos, resulta normal en muchas anotaciones preventivas, y típicas en el asiento de presentación, al menos en el régimen español.⁴

Roca cita entre los casos de caducidad de inscripción el de los Arts. 205 L.H.E. y 298 R.H.E., respecto a la inmatriculación mediante títulos, cuando no se acredita en el plazo de tres meses la publicación de los edictos expedidos por el Registrador, disponiéndose la cancelación de oficio de la inscripción inmatriculadora; y la extinción de la inscripción en los casos de destrucción si no se rehabilita ésta en el plazo señalado.⁵

Antes hemos señalado las diferencias entre los dos regímenes en cuanto a la caducidad de las anotaciones preventivas, pues en el régimen puertorriqueño las que no tengan plazo fijado de caducidad meramente prescribirán y deberán ser canceladas formalmente a solicitud,

¹Roca, XXXVIII, T. III, p. 172; 173

²Roca, Ibid, p. 173

³Roca, Ibid, p. 171

⁴Roca, Ibid

⁵Roca, Op.cit., p. 174-177

de lo contrario continuarían vigentes. La L.H.E. permite sin embargo la prórroga, que opera como suspensión de la caducidad,¹ con la interesante modalidad de que en el caso de la anotación por mandamiento judicial, una vez prorrogada se esfuma el plazo de caducidad y conserva la anotación su vigencia hasta el final del litigio. En el régimen puertorriqueño se permiten prórrogas sucesivas de cuatro años, al cabo de cuyos plazos se consideran asientos prescritos y cancelables, a solicitud de parte interesada. La prórroga en España debe *efectuarse* antes de vencido el plazo (Art. 86 L.H.E), en Puerto Rico basta con la presentación de la prórroga. (141 L.H.P.R.)²

Aunque son temas que se tratarán al exponer sobre el procedimiento registral, cabe señalar que en la L.H.E. el asiento de presentación caduca a los sesenta días (Art. 17 L.H.E.; 97 y 108 R.H.E), mientras que en el régimen puertorriqueño no hay caducidad del asiento de presentación, excepto en casos de notificación de defectos, cuando comienza un plazo de caducidad de sesenta días (Art. 69 L.H.P.R.), y si se solicitare y practicare anotación preventiva, ésta prorrogará el termino por sesenta días desde su fecha, al cabo de cuyo plazo caducará el asiento (Art. 71 L.H.P.R.), igual en este caso que la anotación en casos de defectos subsanables en el régimen español.

SOBRE LA CONVERSION

La conversión está señalada como modo de extinción en el Art. 127 L.H.P.R., no así en la L.H.E. Sin embargo, no hay duda de que el asiento convertido deja de existir, como una crisálida, para dar paso a otra forma esta vez un asiento definitivo o *más robusto*³.

¹Art. 86 L.H.E.; Roca, Op. Cit., p. 172

²Véase Roca, Op.cit, p. 181

³Domingo Toledo Alamo, citado por Muñoz Morales, VI, T.I, p. 312

Hay pocos casos de conversión de inscripciones. Clásico era el de las inscripciones de posesión que debieron convertirse en inscripciones de dominio transcurrido el plazo de diez años desde su fecha (Art. 255 L.H.P.R.)¹

Muchos tipos de anotaciones preventivas son convertibles.² Lo determinante, como declara el Art. 122.1 del R.H.P.R., es que el derecho objeto de la anotación sea «el mismo e idéntico derecho o acto que deba ser objeto de inscripción» (Art. 206 R.H.E.). Así, es convertible en inscripción de hipoteca la anotación preventiva de crédito refraccionario; o la de suspensión por defectos subsanables (en España), o por denegación (en Puerto Rico); pero en ningún caso podría serlo la anotación preventiva de embargo; incluso las de demanda de propiedad, según Roca, no podrían convertirse, pues su objeto es una reclamación, no un derecho publicable.³

EL CASO DE LA TRANSFERENCIA

Desde la Ley de 1861 (Art. 77) hasta el presente (Art. 76 L.H.E.) aparece la transferencia como un tipo de extinción de los asientos. Este modo desapareció de la L.H.P.R. La persistencia aquí de la transferencia como modo de extinción ha sido criticada.⁴ En realidad se sustituye la titularidad de la finca, pero la inscripción anterior sigue como presupuesto de la siguiente, de tal suerte que si esta última se cancelara, cobraría vigencia sin necesidad de ninguna diligencia expresa.

¹Véase Roca, *Ibid*, p. 197

²Roca resiente que en estos casos se cancele la anotación. *Ibid*, p. 198

³*Ibid*, p. 199 y sigs.

⁴Chico, V, T.II, p. 1222; Roca, *Op.cit.*, p. 167

CAPITULO XIV

RECTIFICACION DE LOS ERRORES EN LOS ASIENTOS

El tema de la rectificación está incluido como un caso dentro del más amplio de la inexactitud del Registro.¹ Como hemos ya señalado algunos tipos de inexactitud lejos de constituir irregularidad están concebidos como eventos integrantes de nuestro sistema desde el momento en que no es constitutiva la inscripción, pues al producirse la transferencia fuera del Registro, existe desde luego una inexactitud que rectifica luego la inscripción, al igual que cuando se extingue un derecho no es hasta que el suceso llega al Registro cuando éste deviene exacto. Pero existen otras inexactitudes que sí son excepcionales y suponen torpe desempeño en algún eje del sistema. Una de ellas es el asiento producido por un documento falso, y otra, la que nos ocupa aquí, el del asiento inadaptado al título que lo motivó. Es un caso de desajuste interno, nada tiene que ver con lo que esté ocurriendo fuera, esto es, si fuese que el título no responde a la voluntad de las partes, estaríamos ante otro supuesto.

Tanto en la Ley de Ult. como en la Ley de 1909 la falta de alguna circunstancia de las ordenadas por el Artículo 9, producía la nulidad de la inscripción (Artículo 30), y tal error no podía ser rectificado por ningún medio (art. 252). Tal radicalismo fue suprimido en la reforma española de 1944, y tampoco lo heredó la reforma puertorriqueña de 1979. Precisa Roca: «En rigor actualmente no hay error ninguno propiamente registral que no sea rectificable. Por consiguiente, todos los errores registrales, propiamente dichos, son rectificables...»²

Sin embargo la L.H.E. conservó el concepto de nulidad de los asientos por falta de circunstancias ordenadas (art. 30), pero sin perjuicio de la rectificación. Como son

¹Artículo 40 (C) L.H.E.; Artículo 110 (C) L.H.P.R.

²XXXVIII, T. III, p. 482

esencialmente distintos los conceptos de error y de nulidad, aunque puedan coincidir, pues puede haber nulidad sin error (asiento falso), o error sin nulidad (colindancia equivocada), extraña a Chico el tratamiento igual para subsanar ambas condiciones, sin tener que acudir necesariamente al Tribunal, como mandaba la legislación anterior¹.

La L.H.P.R. prescinde del concepto de nulidad, lo cual no es todo gracias, pues queda sin decir el valor de un asiento defectuoso, sirviendo sólo como guía el art. 154 al disponer que la rectificación surtirá efectos desde su fecha, lo que no contesta en todos los casos cuál era el estado de derecho antes de la rectificación. Son de mucho auxilio las aclaraciones de Morell al respecto de que estamos ante afecciones formales que no perjudican los derechos inscritos.

Nos dice:

«La nulidad de una inscripción, ¿Arrastra consigo la nulidad de las inscripciones posteriores? En principio puede constestarse negativamente» (XXIII, T.II, p. 657)

«La nulidad se refiere a la forma de la inscripción; solamente afecta en bien o mal a ella; el derecho de los terceros, y aún el de los interesados en la inscripción nula, si con el de los terceros es compatible permanece incólume. Se anula la inscripción no el derecho». (Op.cit., p. 658)

Es tradicional en la legislación hipotecaria dividir los errores en materiales y de concepto. La primera categoría incluye casos de equivocación en cuanto a las palabras, las cifras, datos en las circunstancias, etc.; la segunda categoría supone que se haya alterado el contenido según aparece en el título de manera que se cambie su sentido mismo, p.ej., que se exprese como arrendamiento lo que es un usufructo, o que se inscriban condominios específicos sobre fincas cuando se solicitó la inscripción del derecho hereditario hipotecario

¹V, T.II, p. 1272

abstracto. La L.H.P.R. rompió con la tradición legal y obedeció la de la práctica puertorriqueña al no distinguir entre los errores a la hora de rectificarlos. Dice el Memorando;

«Recomendamos que se acepte la práctica ya establecida de corregir los errores cometidos siempre que se tenga a la vista el título que motivó la inscripción, no importa de qué naturaleza sea el error siempre que no se perjudiquen o lo consientan los titulares posteriores» (XXIX, p. 21)

Seguiremos en nuestra exposición el orden adoptado por Chico¹, con pie en la L.H.E.:

(A). Errores rectificables por el Registrador singularmente:

1.- Los materiales, cuando son cometidos en asientos de presentación o notas, si los títulos se encuentran todavía en el Registro, o, en caso de haber sido recogidos, si la rectificación puede hacerse partiendo de los datos de la inscripción. (Art. 213 L.H.E)

La L.H.P.R. provee de igual forma en su Art. 150.

2.- Errores de concepto: cuando el hecho del error surge claramente del propio asiento principal, o en caso del asiento de presentación o notas, si el asiento principal los da a conocer.

El Art. 141.3 del R.H.P.R. no distingue entre la naturaleza de los errores, de suerte que para poder actuar el Registrador los títulos deberán obrar todavía en el Registro.

Debe señalarse la participación que la L.H.P.R. asigna a los titulares inscritos que pudieran quedar afectados por la rectificación (art. 151). Como hemos señalado, citando a Morell y en virtud del Art. 154 L.H.P.R., se trata aquí de una rectificación formal que tiene efectos desde su fecha, de manera que no se acierta a ver claramente el tal titular inscrito perjudicado: quien compró el crédito hipotecario de \$13,000.00 según el Registro, pero que

¹XIII, T.II, p. 1273

aparecía de \$3,000.00 en el título inscrito, no se perjudica con la rectificación. Pero examinemos el caso de Carbonel v. Reg., 18 DPR 772,¹:

Fue inscrita la partición entre siete herederos, en una finca con cabida de 700 cuerdas. Se distribuyó en iguales condominios indivisos, excepto que se adjudicaron a Carlos Casabó dos parcelas para pago de deudas, una de 77 cuerdas y la otra de 216 cuerdas, pero dividida esta última en dos porciones de 200 y 16 cuerdas. Al inscribirse el título participacional se hicieron constar, no dos parcelas, sino tres, a favor de Carlos: de 77, de 216 y además otra de 16 cuerdas. Por mala práctica no se segregaron las parcelas sino que permanecieron como un comentario en la inscripción. Carlos vendió sus dos parcelas, de acuerdo con el título, a distintos compradores; fue cuando se segregaron las parcelas, pero al inscribirse la de 200 cuerdas quedó en el Registro una especie de remanente de 16 cuerdas a favor de Carlos. El demandante había comprado todos los condominios indivisos y pretendía la rectificación, alegando que bastaba con la exhibición del título, pues en realidad tales 16 cuerdas no aparecían a nombre de nadie, y nunca se segregaron. El Registrador se negó porque Carlos no había consentido, por su parte el Tribunal de Primera Instancia también desestimó el procedimiento *Ex-parte* instado por Carbonell. El Tribunal Supremo interpretó que se trataba de un error de concepto y, de acuerdo con el Art. 256 de la Ley de Ult. (217 L.E), al no surgir del propio Registro el error, había que obtener el consentimiento de los perjudicados o vencerlos en juicio.

(B) Errores rectificables con el consentimiento de los interesados.

¹Es un juicio ordinario, no un recurso gubernativo.

Debe entenderse por interesados las partes en el título registrado o cualquiera a quien le incumba la registración.

1.- Errores materiales en el caso de asientos principales cuando los títulos hayan sido recogidos; cuando sean en notas o asientos de presentación, si no se puede depender del asiento principal para su rectificación. (214 L.H.E.; 141.4 R.H.P.R.)

a.- Si es el Registrador quien advierte el error llamará por escrito al interesado para que exhiba el título y consienta que se verifique la rectificación. (Art. 322 R.E; 141.5 R.H.P.R.)

b.- Si el interesado no compareciere, acudirá el Registrador ante el Juez de Primera Instancia para que disponga la rectificación. (Art. 322 R.E.; 141.5 R.P.R.)

c.- Si el Registrador ignorase el paradero de los interesados, se les citará por un plazo de 30 días por medio de edicto en el Boletín Oficial de la provincia, y de no comparecer, acudirá el Registrador al Tribunal.

El R.H.P.R. no previene este caso. Habría que optar por lo dispuesto en el procedimiento ordinario para los casos de demandados de paraderos desconocidos. (Reglas de Procedimiento Civil, 4.5).

2.- Error de concepto.

Los interesados deberán consentir cuando no resulte el error claramente del propio asiento, y cuando tal asiento no baste para rectificar notas o el asiento de presentación. En este caso según el Art. 151 de la L.H.P.R. si los títulos se

encuentran todavía en el Registro no es preciso el consentimiento de los interesados.

(C).- Errores rectificables a instancias de los interesados.

1.- Errores materiales. Puede ser solicitada la rectificación por cualquier interesado, pero el Registrador, y de acuerdo con el Art. 141.6 del R.H.P.R., también otro interesado, puede oponerse a la rectificación. En estos casos se acudirá al Tribunal.

2.- Errores de concepto. Puede el interesado pedir la rectificación y si el Registrador estuviere de acuerdo, éste levantará acta que se archivará en el Registro y se procederá a la rectificación.

El Registrador en Puerto Rico no está facultado para autorizar actas. El interesado deberá solicitar por instanciala rectificaciónaportando los títulos que motivaron la inscripción.¹ Los demás interesados o el Registrador podrían oponerse, en cuyo caso intervendrá el Tribunal.
(141.6 R.H.P.R.)

Existen normas generales para el modo de hacer las rectificaciones.

1.- En el caso de asientos principalesla rectificaciónserá verificadaen un nuevo asiento. Están prohibidas las raspaduras y tachaduras. Está dispuesto en el Art. 314 R.H.E. que se practicará un nuevo asiento principal. El Art. 141.1 R.H.P.R. permite también la nota marginal.

2.- En el caso de errores en el asiento de presentación estos serán rectificables en un nuevo asiento del Diario corriente en cuyo margen se indicará el hecho

¹Véase Pino Development v. Reg. 113, DPR 373

de la rectificación. Si fuese el error cometido en nota marginal, se rectificará mediante nota marginal lo más cercana posible a la que contiene el error.

El R.H.P.R. no contiene normas a estos efectos, pero podrían seguirse las anteriores pautas por derivarse fácilmente de las normas establecidas ya discutidas.

3.- La rectificación repercute en todos los asientos afectados por el error aunque estén extendidos en otros libros. (Art. 143. 2 R.H.P.R.; Art. 317 R.H.E)

4.- Falta de la firma del Registrador. El actual titular del Registro según el Art. 319 R.H.E, podrá poner su firma; a- si acepta la responsabilidad que pudiera corresponderle a quien dispuso la inscripción; b.- en caso de estar firmado el asiento de presentación y la nota marginal del mismo, luego de cursar comunicación por oficio al Registrador que dispuso la inscripción para que éste se declare responsable, podrá firmar la inscripción.

La L.H.P.R. en su art. 153, dispone que el Registrador a cargo de la Sección del Registro, de estar firmada la nota de inscripción en el asiento de presentación, podrá poner su firma sin más. En caso distinto, pondrá la firma sólo si entendiéndose que los asientos se extendieron conforme a derecho. A tal fin podrá solicitar a los interesados los títulos presentados o copia de éstos. Si el Registrador no quisiere firmar, acudirá él mismo, o bien el interesado, al Tribunal de Primera Instancia para que éste disponga.

Tómese en cuenta que no existe Registrador titular en la L.H.P.R., ya que el Registro abarca todo el territorio del país y sólo está dividido en Secciones. Los Registradores son nombrados para actuar en tales Registros, y son asignados a las distintas Secciones según se juzgue conveniente por el Secretario de Justicia.

5.- Asiento extendido en finca que no le corresponde. El art. 320 del R.H.E. provee en este caso para la traslación del asiento a la finca apropiada. Igual los arts. 152 L.H.P.R. y 143.1 R.H.P.R., tomando en consideración el consentimiento de titulares posteriores, y previniendo la intervención judicial en caso de desacuerdo.

Si la expresión indebida se advierte antes de la firma del asiento, quizás no estemos ante un caso típico de rectificación sino que, de acuerdo al art. 142. 2 R.H.P.R. la expresión se colocará entre paréntesis y luego de la palabra «digo» se redactará correctamente. En cualquier caso, antes de firmar el Registrador podrá aclarar lo que corresponda al final de la inscripción.¹

La imperfección no *cierra* el Registro ni suprime los efectos de la publicidad. Una reflexión de Morell ilustra bien este punto:

«Pero, ¿es posible practicar inscripciones a continuación de una que carece de firma? ¿Es obligatoria la rectificación de la falta de firma con arreglo al precepto del Art. 293 del Reglamento? No se observa en él tal necesidad, ni creemos que esa falta deba ser un obstáculo para inscribir a favor de un tercero derechos derivados de la inscripción que se extendió. Aceptamos, pues, la opinión de Escosura, quien decía: «Será ¿en todo caso necesario proceder a la rectificación, si al presentarse un título relativo a la misma finca se advierte la falta, o podrá el Registrador extender otro asiento a continuación del que no está autorizado? Creemos que puede hacerlo, porque sean cuales fueren los defectos que contuviera una inscripción, ésta debe considerarse válida y eficaz mientras no se cancele (o no se rectifique); salvo el caso de imposibilidad de conocer si el transmitente tiene o no derecho, según el Registro»

¹Véase seg. párrafo art. 321 R.H.E

CAPITULO XV

PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Como observamos ya al referimos al principio de Legalidad, existe sin duda un procedimiento registral. Describiremos tal procedimiento y luego ofreceremos algunas consideraciones en cuanto a su naturaleza y sus variadas implicaciones.

Al tratar sobre la rogación nos dirigimos a esa especial cualidad de la institución registral que la activa sólo a pedido de alguien que interesa obtener su protección o beneficio. Dice Peña Bernaldo que en el Registro «no se inscribe toda situación jurídica inscribible, sino aquella cuya inscripción se solicita por quien tiene la facultad de hacerlo»¹ El procedimiento comienza pues con la solicitud.

La Ley parece muy interesada en precisar quiénes pueden solicitar la actuación del Registro.² Serán las partes en un contrato, quien tenga interés en asegurar el derecho que se debe inscribir, o el mandatario de cualquiera de éstos, considerándose como tal quien acuda a presentar el título.³ Como consecuencia de lo anterior, en la práctica no se cuestiona a nadie su facultad para solicitar la inscripción. El art. 48 L.H.P.R. termina disponiendo: «En el caso del mandatario se hará constar en el Diario el nombre del mandante». Instrucción que tampoco se obedece, a pesar de lo crucial que puede resultar en casos como la inscripción del derecho hereditario cuando no todos los varios herederos solicitan la inscripción.

¹XXVII, p. 539

²art. 67 L.H.E.; art. 39 R.H.E.; art. 48 L.H.P.R.

³El art. 62.3 R.H.P.R. no considera al Notario como interesado en la inscripción, aunque podría actuar como mandatario.

Como era de esperarse, en un sistema donde se discrimina en torno a la registraci3n de los t3tulos presentados, y cu3nto del contenido de 3stos podr3a ser susceptible de publicidad, quienes tienen a su cargo la oficina no pueden a su vez solicitar la inscripci3n o presentar t3tulos, excepto que sean parte en los contratos o tengan manifiesto inter3s en la registraci3n. El Registrador queda descualificado para entender en cuanto a t3tulos en los que 3l, su c3nyuge, sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad, tuvieran inter3s en los t3tulos.¹

Las disposiciones en la L.H.E. sobre esta materia no excluyen expresamente al Registrador como presentante en el Registro a su cargo, aunque La Rica, estima, sin ofrecer razones, que el Registrador no puede en ning3n caso presentar t3tulos en su propio registro.²

Se suele confundir la solicitud de inscripci3n con la extenci3n del asiento de presentaci3n. Sin embargo son eventos l3gicamente sucesivos, lo que es patente cuando el presentante es portador de una Instancia.³

La presentaci3n de t3tulos debe ser personal, seg3n lo dicho en el art. 34 L.H.P.R., el que tambi3n proh3be el uso del correo para tal fin. El art. 418 R.H.E. deja a la discreci3n del Registrador *presentar* los t3tulos que reciba por correo, lo cual lleva a interpretar que al menos en este caso el Registrador podr3a presentar documentos en su propio registro.⁴

En Puerto Rico se anuncia la intenci3n de reforma para permitir la presentaci3n por correo, la cual favorecemos. Debe, sin embargo, disponerse que en este caso la prioridad

¹art. 49 L.H.P.R.; art. 63.1 R.H.P.R.

²IX, T.II, p. 55

³V3ase Roca, XXXVIII, Ed. 1954, I, p. 792

⁴Ibid, p. 794

comenzará, no cuando llegue a la oficina el título, sino al extenderse el asiento de presentación, cuando sea, aunque deba practicarse el mismo día del recibo; no debe haber discreción para extender el asiento en el Diario; y no debe considerarse al Registrador como presentante. El mero hecho de que se redacte el asiento por funcionarios del Registro y lo firme el Registrador no convierte a éste en presentante.

La presentación es un acto unilateral de quien acude al Registro con tal propósito. Se entiende por presentación, reza el art. 31.6 R.H.P.R., «el acto de la entrega de un documento por el presentante al encargado de esta función, con el propósito de solicitar la registración del mismo». La presentación se hace constar documentalmente mediante la extensión del asiento en el libro Diario¹, de suerte que asiento y presentación no deben confundirse², tanto es así, que la redacción de asiento de títulos presentados puede continuar más allá de la hora del cierre de la oficina.³ La firma del presentante en el asiento no es requerida (art. 249 R.E.), sin embargo en Puerto Rico se exige ésta cuando se limita a algún aspecto del título la solicitud de inscripción⁴. En la L.H.E. podría limitarse la solicitud verbalmente⁵.

En un registro de títulos materiales (art. 43 L.H.P.R.; art. 33 R.H.E.), en el que los efectos de la publicidad son tan intensos, como ya se ha expuesto, tiene que haber una garantía de que la versión del título es la correcta y aceptada por las partes, o en su caso, los autorizantes. Por ello se exige que tales títulos se hayan hecho constar en instrumentos

¹Ver Roca, *Ibid*, p. 789

²art. 64.2 R.H.P.R.

³art. 31.8 R.P.R.

⁴art. 31.10 R.P.R.; Véase La Rica, *Op.cit*, p. 54

⁵art. 425 R.E.; Véase Peña Bernaldo, *Op.cit.*, p. 541

notariales, documentos judiciales o administrativos, éstos debidamente certificados, todos documentos auténticos que incluso se aceptan como prueba en los tribunales. (art. 42 L.H.P.R.; art. 3 L.H.E; Véase Lacruz, XV, p. 376 y sigs.)

En el régimen puertorriqueño el uso del documento privado está muy restringido. Sólo en materia de cancelaciones de asientos prescritos o al inscribir el derecho hereditario, cuando es normal presentar una instancia señalando los bienes donde se pide sea inscrito, se acepta el documento privado siempre que esté firmada ante Notario. (art. 62.5 R.H.P.R.).

En el Régimen español, aunque el principio es el mismo, se permite más frecuentemente el documento privado como medio idóneo para la registración, p. ej. cuadernos particionales (83 R.H.E), crédito refraccionario (59 L.H.E.; 155 R.H.E).

La calificación registral al momento de la presentación se restringe en extremo en la L.H.P.R., ya que el Registrador deberá admitir la presentación «aunque entienda que el título a presentarse carece de algún requisito legal»¹, excepto que no se acredite el pago de derechos fijados precisamente para el acto.² El R.H.E. excluye como documentos que puedan ser presentados, los documentos privados, a menos que puedan tener eficacia registral, los relativos a otros registros y los que por su naturaleza, contenido y finalidad no puedan provocar una operación registral. (art. 420)

El asiento de presentación es un eje principal en el procedimiento. No sólo marca la entrada del título al Registro, lo cual no garantiza que haya de ser inscrito, sino que establece la fecha desde la que la inscripción surte efecto,³ por ello en la inscripción aparece la fecha de

¹art. 50 L.H.P.R.; art. 64.1 R.H.P.R.

²T. 30 L.P.R.A. Sec. 1767 (D)

³Art. 24 L.H.E.; art. 53 L.H.P.R.

presentación del título.¹ Mientras perdure el asiento queda precluida la registración de cualquier título incompatible²

En ambos regímenes el asiento de presentación caduca, pero existen importantes divergencias en cuanto al comienzo del plazo de caducidad y sus aplazamientos e interrupciones.

Consideremos primero el Régimen español actual que era también el de la Ley de Ult.

1.- Para limitar la inseguridad que crea el asiento de presentación, según Peña Bernaldo,³ ya que no se sabe si el título al fin será registrado, la Ley le fija un plazo de vigencia de 60 días, concluído dicho plazo ya no puede el Registrador tomar acción alguna. Se deberá presentar otra vez el título. Lo anterior no prejuzga la calificación, esto es, puede caducar el asiento de presentación de un título perfecto, si no se inscribe dentro del término. El Registrador responderá por los perjuicios que cause.

2.- De ocurrir que el Registrador, dentro del plazo de quince días, a contar de la presentación, o de treinta si existiese justa causa, (art. 27 R.H.E.) señalara, personalmente, o por escrito algún defecto, deberá actuar de forma ajustada a la naturaleza del defecto (65 L.H.E.):

a.- Defecto subsanable: suspenderá la inscripción y el interesado podrá recoger el título y devolverlo corregido dentro del plazo de vigencia del asiento. Podría también el interesado pedir anotación preventiva, la cual prorroga el plazo del asiento de presentación

¹Art. 87 (7) L.H.P.R.,; art. 9 (7) L.H.E.

²art. 56 L.H.P.R.; art. 17 L.H.E.

³Op.cit. p. 453

hasta sesenta días a partir de la práctica de la anotación, o mediante providencia judicial por un plazo de ciento ochenta días (art. 96 L.H.E).

b.- Defecto insubsanable: el Registrador denegará la registración, no tomará anotación preventiva.

c.- Si hubiese dudas en cuando a la naturaleza del defecto, actuará como si éste fuera subsanable.¹

No existe recurso contra la decisión del Registrador de éste inscribir. Quien se crea perjudicado por la inscripción deberá acudir a los medios provistos para la rectificación de errores, ya que los asientos quedan bajo la salvaguardia de los tribunales.² Por el contrario, bien sea que el señalamiento sea de defectos subsanables o insubsanables podrá recurrirse contra la calificación.

El Régimen de la L.H.P.R. diverge del descrito en puntos importantes. El asiento de presentación tiene un plazo de caducidad de sesenta días que comienza cuando el Registrador notifica algún defecto. (art. 62 L.H.P.R) Esto es, si no hay notificación por defecto no comienza el plazo de caducidad. El Registrador deberá inscribir en sesenta días (art. 52 L.H.P.R.). En los arts. 52 y 53 la Ley prescribe claramente que un título sin falta conservará la prioridad obtenida por su presentación, sin que el mero paso del tiempo y la inacción del Registrador puedan afectarle. La prioridad ganada por un título sin falta no puede quedar perjudicada por hechos o actos no atribuibles al interesado en la inscripción. Tal es una de las bases de la Reforma de 1979. Morell expresaba su preocupación de que la L.H.E., no resolvía la cuestión que surge al no inscribirse un título sin falta dentro del término de treinta días, y

¹Véase Roca, XXXVIII, T.II., p. 280, citando a Aguirre

²art. 1 L.H.E.; R. de la D.G.R. 5 agosto 1955; 28 mayo 1971; 1 marzo 1980

haberse presentado otro contradictorio después.¹ ¿Hay adecuadas respuestas en la vigente L.H.E? ¿basta con acudir a la responsabilidad civil del Registrador?

En el régimen puertorriqueño, si el Registrador no califica en el plazo fijado de sesenta días, el interesado podría acudir mediante queja a la Dirección Administrativa del Registro de la Propiedad (art. 66.1-66.3 R.H.P.R.). El hecho de que tales disposiciones no hayan sido eficaces debe atribuirse a pobreza en el desempeño de la Dirección y no a la concepción formal del régimen.

La L.H.P.R. no sólo deja sin establecer la diferencia entre los tipos de falta, como ocurre en la L.H.E., sino que ni siquiera alude al concepto de falta subsanable. No hay distinción en el procedimiento, cualquier falta recibe igual trato. La relativa crudeza del régimen en este aspecto se debe a la confusión que se creó en Puerto Rico en cuanto a la clasificación de los defectos a partir de la Orden Militar Núm. 99 de 30 de abril de 1900, decretando la registración de títulos con faltas subsanables.² Luego de ochenta años de haber estado clasificando como insubsanables faltas que no lo eran, apoyar tratamientos procedimentales distintos a partir de la clasificación, hubiese constituido una invitación desconcierto. Tampoco es la clasificación un pilar inmovible en el Régimen español, pues, como apuntamos anteriormente, en caso de dudas se actúa como si fuera subsanable la falta.

Ahora bien, en el régimen de la L.H.P.R. una vez puesto en marcha el plazo de caducidad por la notificación del defecto, lo que se efectuará siempre por escrito (art. 69 L.H.P.R.), podrá prorrogarse o interrumpirse aquél por cualquiera de las siguientes cuatro

¹XV, T.II, p. 246

²Nos remitimos a lo ya dicho sobre este punto al tratar sobre la Legalidad.

causas: corrección de las faltas; presentación de un escrito de recalificación (reposición); se practique anotación preventiva de denegatoria, o se inste recurso gubernativo.

De las cuatro causas merece especial atención la del escrito de recalificación. Se trata del documento que somete el interesado en la registración del título, inconforme con la calificación, dentro del plazo de veinte días a partir de la notificación, dirigida ésta al interesado y al Notario si así se pidió (art. 69 L.H.P.R.; art. 69 y 70; art. 81.3 R.H.P.R.). Vencido tal plazo sin haberse corregido el defecto o instarse la recalificación, se entenderá consentida la calificación, y ya no existe otro recurso que corregir o renunciar a la solicitud de registración. Presentado en tiempo el escrito al Registrador, si no estima lo alegado debe entonces denegar formalmente la práctica del asiento solicitado mediante anotación preventiva dentro de un término de treinta días. Término este meramente directivo, es decir, puede válidamente denegar vencido el plazo.

El interesado tiene, pues, tres opciones en caso de notificación: 1- No actuar, en cuyo caso caducará el asiento de presentación en sesenta días; 2- corregir las faltas; 3- Pedir la recalificación. Luego de tomada por el Registrador anotación preventiva, podrá siempre el interesado corregir las faltas, y de hacerlo dentro del término, se convertirá la anotación, de lo contrario perdería la prioridad ganada y deberá atenerse a lo que resulte por la presentación de otros títulos.

RETIRO POR RENUNCIA A LA REGISTRACION

¿Puede quien solicitó la inscripción renunciar al pedido, aun cuando no se haya notificado falta alguna? En España esto no era un punto claro pues la Ley nada disponía y

había polémica en la doctrina.¹ Lacruz opina, con Morell y Roca, que cabe la renuncia en vista del carácter rogado en la actuación del Registro. En 1982 se reformaron los arts. 427 y 433 del R.H.E., previniendo dos situaciones: 1- El interesado puede retirar el documento para cualquier propósito sin que se entienda que ha renunciado a la solicitud de inscripción, y si lo produce antes de vencido el plazo queda amparado por la presentación inicial (art. 427, 428 R.H.E.); 2- podrá desistir formalmente de la registración, en cuyo caso cesa totalmente y de inmediato la protección lograda (433 R.H.E.) Podría también desistir parcialmente, en cuyo caso se actuaría como si se hubiese solicitado desde el principio la toma de razón de sólo parte del documento. En la práctica, dice Lacruz, los Registradores permitían el desistimiento².

Expresamente la L.H.P.R., permite el retiro del documento antes de inscribirse, considerando siempre los títulos presentados con posterioridad y cuya registración dependen del retirado.³ No existe en la L.H.P.R. diferencia entre retirar el documento y desistir de la solicitud, esto es, no es posible el retiro sin que cesen los efectos de la presentación.

CALIFICACION Y RECURSO GUBERNATIVO

Sobre la extensión de la calificación en caso de documentos notariales, judiciales y administrativos, nos expresamos ya al exponer sobre el principio de Legalidad. La calificación está a cargo del Registrador sobre cuya facultad señala Lacruz:

«La calificación no es un privilegio ni un derecho del Registrador. Es un deber que la ley le ha confiado. El alma de sus deberes y la razón misma de su existencia. Como el Juez — escribe Roca Sastre — el Registrador no puede dudar; no puede suspender su juicio en caso de duda elevando el caso a la superioridad, sino que debe resolver por

¹Véase Lacruz, XVI, p. 392

²XVI, p. 393

³art. 51 L.H.P.R.; 65.1 R.H.P.R. Véase art. 427 del R.H.E.

sí. La Ley es completa, y en ella encontrará todos los elementos necesarios para fundar su decisión.»

Como el Juez, el Registrador al ejercer su función calificadora no está inscrito en una estructura jerárquica, ya que «ni los tribunales ni otras autoridades, pueden obligar o impedir a los Registradores a que practiquen cualquier operación registral» (art. 65 L.H.P.R.; Véase art. 136 R.H.E)

Además de las faltas subsanables e insubsanables ya aludidas, los documentos presentados pueden contener otro tipo de errores o defectos, «existen defectos que por no afectar a la validez del título y ser simple origen de responsabilidad disciplinaria para su autorizante, no constituyen faltas subsanables ni insubsanables.»¹ Son éstas las aludidas en el art. 80.1 R.H.P.R.: «Las faltas de que adolezcan los títulos presentados no comprendidas en el art. 68 de la Ley se considerarán faltas reglamentarias y no impedirán la registración.»

De ser inscrito el documento, el Registrador no informa ni ofrece razones para haber practicado el asiento, lo que sí debe aparecer en la anotación preventiva de suspensión y en la denegatoria.² En el régimen español el interesado en la inscripción puede solicitar una minuta del asiento y señalar errores u omisiones, y, en caso de oponerse el Registrador podría acudir al Tribunal. En el régimen puertorriqueño no existe tal recurso, pero nada impide que por instancia y conjuntamente con el documento pueda el interesado solicitar específicamente la inscripción de algún pacto o cláusula, y de negarse a ello el Registrador, instar el recurso gubernativo, así también podría proceder una vez registrado el documento. (art. 76 L.H.P.R.)

¹Lacruz, XXIII, p. 400

²art. 168 R.H.E.; art. 71 L.H.P.R.

Ahora bien, la L.H.P.R. previene que pudiera en su momento disponerse por la Dirección Administrativa la presentación de una minuta de inscripción conjuntamente con el documento.¹ Dicha minuta sería redactada por el interesado en la inscripción. Aunque no está dispuesto especialmente, si se suscitara alguna controversia entendemos que estaría en orden el recurso gubernativo, al igual que cuando ya inscrito el título el interesado considera que «no se le ha reconocido todo el efecto y valor legal» al título presentado. (art. 88.3 R.H.P.R.

Cuando se señalan faltas y, en el caso de la L.H.P.R., cuando procede el Registrador a denegar la registración tomando anotación preventiva, el interesado puede recurrir contra la calificación. En el caso de la L.H.E existen dos instancias: el tribunal, en este caso el Presidente de la Audiencia Provincial respectiva, (art. 113 R.H.E.), y luego la D.G.R. (art. 121 R.H.E.), donde se agota el impulso revisor: no hay paso apelativo al T.S.E.²

El recurso se insta contra la calificación,³ de suerte que aún inscribiéndose el documento, por haberse corregido las faltas señaladas, podría recurrirse a efectos puramente doctrinales.⁴

La naturaleza del recurso gubernativo es muy discutida en la doctrina española. Lacruz, luego de distinguirlo tanto del procedimiento judicial como del contencioso administrativo concluye:

«Nos hallamos, pues, ante un procedimiento *sui generis*, que participa de la naturaleza del registral con notas afines al procedimiento administrativo y al judicial; y que la mayoría de los autores consideran como de jurisdicción voluntaria.»

¹Art. 36 L.H.P.R.; 33.1-33.3 R.H.P.R.

²Véase Roca, XXXVIII, T.II, p. 293; Sentencia del T.S.E., 5 noviembre 1954.

³Chico, V, T.I, p. 636

⁴art. 112 R.H.E.; Lacruz, XVI, p. 400

Roca insiste en que el recurso gubernativo es una incidencia de la calificación y cita con aprobación la resolución de la D.G. de 22 de marzo de 1961, en la que se incluye la calificación y el recurso gubernativo en la categoría de jurisdicción voluntaria, y no dentro de los procedimientos administrativos ya que recae sobre «materias típicamente civiles».

Es curioso que hayan voces en España que propugnen la eliminación de la Audiencia Provincial como instancia apelativa, y proponen establecer un recurso de reposición ante el propio Registrador.² Incluso se ha propuesto por Escosura, que el recurso gubernativo se instara ante la Sala del T.S.E. y no a una D.G.R.³ Lo anterior porque en Puerto Rico en virtud de la Ley del 1 de marzo de 1902, se estableció el T.S. como única y suprema instancia registral, y, como hemos ya indicado, el Registrador no deniega la registración si antes no recibe un escrito de recalificación en el que el interesado presenta sus razones para variar la calificación (art. 76 L.H.P.R.), que serían básicamente las mismas que deberá luego presentar ante el T.S. si es que insta recurso. (art. 77 L.H.P.R.; art. 89.2 R.H.P.R.) Que la jurisdicción registral en Puerto Rico estuviera en de tal forma estructurada debió producir sólo ventajas, pero como veremos, no ha sido así, por no haber fructificado en las concepciones nuevas que pudieron tener lugar.

¿Quién puede interponer el recurso gubernativo? El R.H.E., en su art. 112, concede la facultad al interesado en la inscripción; al fiscal cuando se trate de documentos expedidos por la autoridad judicial en asuntos criminales o civiles en que sea parte, y con independencia de los interesados; al Notario autorizante del título. El art. 62.4 R.H.P.R. dispone que los

¹XXXVIII, T.II, p. 293

²Lacruz, XXIII, p. 402

³Morell, XV, T.II, p. 249

notarios autorizantes no se consideran interesados en la inscripción, ni pueden por tanto interponer el recurso gubernativo.¹ En el régimen puertorriqueño sólo se concede el recurso al interesado en la registración del documento. No se explica bien cómo no se reconoce facultad al Notario para recurrir de una calificación que pudiera acarrearle responsabilidad civil, y aún más cuando el T.S.P.R. ha ido gradualmente, pero con paso firme, acentuando sus sanciones disciplinarias contra Notarios por actuar indiferentes a los datos registrales.² Al menos el reglamento de la Ley de Ult. en su art. 114 permitía a los notarios interponer el recurso cuando el Registrador señalaba faltas al instrumento, criterio que debería traerse de vuelta.³

La D.G.R., y hasta hace poco el T.S.P.R., al entender en un recurso gubernativo se negaban a considerar documentos que no hubieran sido calificados por el Registrador.⁴ Sin embargo, en el caso de *Housing Investment v. Reg.*, 110 DPR 490, el T.S.P.R. luego de adelantar que ejercía la jurisdicción voluntaria, insistió en que la jurisdicción gubernativa es de «ámbito preceptivo irrestricto» y que le incumbe *supervisar el registro y sentar pauta* a Registradores y Notarios, ordenó la inscripción de documentos que tenía ante sí, pero que el

¹Mas v. Reg. 16 DPR 9; Banco Territorial v. Reg. 11 DPR 39; Arguinzones v. Reg. 35 DPR 264; Mena v. Reg. 80 DPR 783; Véase art. 88.1 R.H.P.R.

²In re Delgado, 25 febrero 1988, 88 JTS 16; In re Flores, 17 noviembre 1987, 87 JTS 97; In re Pizarro, 25 mayo 2000, 2000 JTS 128

³Existe una modalidad especial implantada por el R.H.P.R. en su art. 82.10 en torno a la facultad para instar el recurso, sobre la que discutiremos al tratar la naturaleza del procedimiento registral.

⁴Resolución direccional de los Registros, 19 agosto 1895; 18 mayo 1900; 30 abril 1935; 11 diciembre 1935; 22 junio 1951. T.S.P.R. Lull v. Reg., 21 DPR 372, Hernández Mena v. Reg., 22 DPR 642; Sanquírico v. Reg., 43 DPR 614.

Registrador no había calificado, entendiendo que estaba en igual posición que aquél para calificarlo: se subrogó el Tribunal en la función del Registrador.

El efecto de la resolución del T.S. en el recurso gubernativo, como incidencia que es en la calificación, no debía tener más alcance que la misma actuación en primera instancia del Registrador. Sólo es considerable en cuanto a si se puede o no registrar el documento, sin impedir la ventilación del asunto en los tribunales, y sin que constituya en el propio orden registral cosa juzgada.¹ La L.H.P.R. por su parte, consagra la cosa juzgada en el orden registral en dos situaciones: 1- cuando la denegatoria es consentida, es decir, no se presenta el escrito de recalificación, en cuyo caso el mismo interesado no puede solicitar nuevamente la inscripción del título; y, 2- una vez es confirmada la denegatoria por el T.S.P.R. se cierra la posibilidad de que sea inscrito el título sin importar quién lo solicite, excepto que se hayan corregido las faltas señaladas. (art. 79 L.H.P.R.)

En Puerto Rico se publican las resoluciones del T.S. dictadas en los recursos gubernativos conjuntamente con las demás opiniones del Tribunal dictadas en la jurisdicción contenciosa, y tales resoluciones son citadas libremente como si fuesen precedentes judiciales sin considerar que allí el T.S. ejercía su jurisdicción voluntaria. Los profesionales del Derecho no esperan que el T.S. exponga diferentes doctrinas en una y otra jurisdicción. El T.S. da el último dictamen tanto en la jurisdicción contenciosa como en la voluntaria, y está en posición de resolver cualquier conflicto en ambas jurisdicciones sin parar mientes en distinguos que

¹Peña Bernaldo, XXXVI, p. 549; Chico, V, T.I, p. 657; Lacruz Verdejo, Ponencia, IV, S.I.N.D.E.R., Madrid, 1981, p. 7 y 70

entorpezcan el despejo de confusiones en beneficio de la claridad y la economía procesal.¹ Puestos en esta actitud a veces dramáticamente se trasvasa la jurisdicción, como ocurrió en el recurso Rocafor v. Alvarez, 112 DPR 563, donde ante dos leyes contradictorias, la Registradora elige aplicar la que no aducía el presentante, y el T.S. le concede la razón dejando sin efecto el primer párrafo de la Regla 56.7 de Procedimiento Civil.²

Existe también el llamado recurso judicial contra la calificación, que tiene sus raíces en el art. 67 L.H.P.R. (art. 101 R.H.E) que reconoce el derecho que tienen las partes de acudir al Tribunal, no empece la calificación registral, y ventilar la validez del título, sin que sea parte en el litigio el Registrador.³ La sentencia que sea dictada prevalecerá sobre la calificación registral en cuanto a la validez del título, pero al ser presentada para inscripción deberá ser también calificada como cualquier otra sentencia, incluso podrá el Registrador señalar nuevos defectos.⁴ No se trata en realidad de un recurso contra la calificación registral, sino al margen de ésta.⁵

NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

Con raíz en la legislación hipotecaria parten diversos procesos judiciales, como son los relacionados con la rectificación, doble inmatriculación y el ejecutivo hipotecario que ya por

¹Ver Tomás Ogallar Ayllón, impugnación de la calificación registral, R.C.D.I., enero-febrero, 1974, p. 26; D. Jerónimo, XII, p. 214 y sig.

²La Constitución de Puerto Rico en su Art. V, Sec. 6, Faculta el T.S. para adoptar reglas de procedimiento civil.

³art. 132 R.H.E.; art. 77.1 R.H.P.R.

⁴Chico, V, T.I., p. 614

⁵Peña Bernaldo, XXXVI, p. 549

tradicón aparece en la propia Ley Hipotecaria.¹ Pero no hay duda de que en el Registro desde la presentación hasta el recurso gubernativo se da un procedimiento, ya que sus fases «se ligan de modo que sin cada acto anterior ninguno de los siguientes tiene validez, y sin cada acto siguiente ninguno de los anteriores tiene eficacia. Este encadenamiento recibe el nombre técnico de procedimiento», concepto que Guasp distingue nitidamente del *proceso*, reservado para señalar la resolución de pretensiones de carácter privado, a lo que están destinados los tribunales de justicia.²

Como la materia que maneja el Registro es derecho patrimonial privado, incluidos los del Estado, se ha entendido que estamos ante un ejercicio de jurisdicción voluntaria a pesar de todas las dudas que se han manifestado en torno a este concepto.³

«Fijándose concretamente en lo que puede ser factor común de las actividades de la jurisdicción voluntaria, se encuentra que la razón determinante de la adscripción de una figura jurídica a este campo viene dada por el hecho de que en él el Órgano de la Jurisdicción trabaja sobre *relaciones de derecho privado*, existente entre partes, como elementos distintos al propio órgano jurisdiccional, y ajenas, por lo tanto al significado público de las funciones específicamente administrativas.»⁴

Particularmente acertadas encontramos las expresiones de Lacruz, en la ponencia que presentó ante el IV C.I.N.D.E.R.:

«Sintetizando los criterios anteriores, hace notar Garrido Falla que la actividad administrativa supone siempre una intervención estatal en tutela del interés público en cambio, la jurisdicción voluntaria actúa normalmente para resolver cuestiones que afectan a individuos particularmente considerados. Es cierto que en estos casos, a diferencia de lo que ocurre en los que constituyen la jurisdicción contenciosa, el Tribunal no resuelve efectivamente sobre la pretensión de un particular respecto de

¹Guasp XIII, p. 1069

²Op.cit., p. 18

³Guasp, Op.cit, p. 1567

⁴Ibid, 1568

otro, pero no hay duda de que la resolución que se dicta condiciona tanto las posibles pretensiones procesales que en futuro pueda esgrimir el interesado, como las que pueden esgrimirse frente a él; ésta es la razón por la que su competencia se encomiende al Juez y no a la Administración Pública.»¹

Poco a poco se ha ido insinuando un área del poder del Estado no comprendida en las tres tradicionales. Explica Lacruz que al desgajar Montesquieu dos poderes de la Corona, el legislativo y el judicial, quedó ésta con un poder residual: todo lo no incluido en los dos nuevos poderes pertenecía a la Corona. Pero al desarrollarse el impulso constitucionalista la tendencia uniforme ha sido a señalar facultades a cada poder. No habría ya poderes residuales. Quedan entonces algunas funciones, de acuerdo con Lacruz, en una «zona gris» entre el Poder Judicial y la Administración:

«En otro caso nos hayamos ante el desempeño, por personas no pertenecientes al orden judicial, de esa función de garantía, de que habla el Art. 117 de la Constitución, en relación con los jueces y tribunales, pero cuyo desempeño puede corresponder también a otras personas que específicamente designa la Ley: función que constituye un *tertius genus* al lado de la Jurisdicción y la Administración.»³

Chico por su parte considera que no existiría el problema si «valientemente y desde su primer momento, hubiésemos afrontado serenamente la atipicidad de la función, sin tratar de encuadrarla con el módulo que ofrece el método dogmático de inversión en alguna de las categorías que el Derecho brinda.»⁴ Concluye este autor afirmando:

«Ello nos puede llevar a una conclusión: sólo podría admitirse la configuración del Registrador como órgano de jurisdicción voluntaria si admitiésemos la construcción de la misma como un *tertius genus*»

¹Ponencia, Op.cit., p. 24

²Ibid, p. 14

³Ibid, p. 27

⁴V, P. 924

¿Cómo repercuten estas cuestiones en el Derecho hipotecario puertorriqueño? Existe en Puerto Rico una Constitución que sigue el patrón de la norteamericana,¹ concreta tres poderes con sus atribuciones, aunque no estén totalmente aislados. Se trata de una intuición añeja en la susceptibilidad occidental,² y que desde temprano tuvo clara expresión en la hispanidad. En Puerto Rico, para 1520, unos tales Antonio Cedeño y Baltasar de Castro, quienes no pudieron haber leído el Espiritu de las Leyes de Montesquieu (1748), pues su queja al Rey Católico le antecede por más de dos siglos:

«Por la residencia de Velázquez verá V.M. cuántos agravios hizo, todo por tener la vara y ser repartidor. Deben separarse estos cargos, o quien los tenga tiranizará siempre la tierra.»³

No sólo la Constitución de Puerto Rico consagra los tres poderes clásicos, sino que en el empeño de evitar en lo posible la dependencia de la más débil de las Ramas, en su Sec. 2 del Art. V dispone: «Los tribunales de Puerto Rico constituirán un sistema judicial unificado en lo concerniente a jurisdicción, funcionamiento y administración», esto es, da paso a la Administración de los Tribunales dirigida por el Juez Presidente guiado por reglas adoptadas por el T.S. (Sec. 7, Art. V). No únicamente el T.S. asume la administración directa del sistema judicial, sino que por la Ley Núm. 11, de 24 de julio de 1952, también se hace cargo de la supervisión de los Notarios y se convierte en el Inspector de Protocolos a través de una oficina creada a tal efecto. La tendencia evidente fue concentrar en el sistema judicial todas las funciones jurisdiccionales. Por razones circunstanciales el Registro de la Propiedad quedó en

¹Ya nos expresamos anteriormente sobre el particular al tratar la calificación de documentos judiciales.

²Serrano Geys, Derecho Constitucional de Estados Unidos y Puerto Rico, San Juan, 1986, V. I, p. 573 y sig.

³Manuscrito de D. Juan Bautista Muñoz, Río Piedras, 1960, p. 213

el Departamento de Justicia, ello a pesar de expresiones del Tribunal Supremo en el sentido de que *supervisa* el Registro y *sienta pauta* a Registradores,¹ no podría ser de otro modo pues se trata de actos jurisdiccionales.

El hecho de que sea el T.S. la última instancia registral llega a veces su gestión a un punto en que ya no se puede hablar de jurisdicción voluntaria. Lejos estamos en Puerto Rico de aquellas expresiones de Lacruz:

«No hay, en la materia, dualidad de jurisdicción ni problema doctrinal de competencia con el Tribunal Supremo, ya que las Resoluciones de la D.G. pertenecen al ámbito de la llamada jurisdicción voluntaria. Como tiene declarado el T.S., tales Resoluciones no pueden considerarse, ni directa ni indirectamente, como fuente del Derecho civil, ni aun en el ámbito del derecho inmobiliario, y no pueden, por tanto, ser invocadas como doctrina legal a los efectos de mantener un recurso de tasación, ni general, ni con relación al caso que dio lugar a la Resolución (S.S. 10 julio 1916, 24 enero 1928).»²

Ya nos referimos antes al caso de *Rocafort v. Alvarez*, 112 DPR 563, en el que el Tribunal dejó sin efecto parte de una Regla de las de Procedimiento Civil. Pero el caso más notable es el de *Ramírez v. Reg.*, 85 J.T.S. 57:

El Registrador de Mayagüez denegó la inscripción de la venta judicial de una finca hipotecada, por haberse tramitado el procedimiento ejecutivo ordinario en el Tribunal de Distrito y no en el Tribunal Superior que tenía, por disposición del art. 202 de la Ley Hipotecaria, jurisdicción exclusiva sin que se admitiera sumisión de partes. El presentante recurre al T.S. contra la calificación del Registrador, alegando que es inconstitucional la disposición que éste invoca. El T.S. ordena la intervención del Secretario de Justicia. La calificación del Registrador es revocada por entenderse que el art. 202 de la Ley Hipotecaria

¹Housing Investment v. Reg., 110 DPR 490

²XVI, p. 374-375

en cuanto concede, por encima de cualquier acuerdo de sumisión de las partes, jurisdicción exclusiva al Tribunal Superior, es inconstitucional.

Hubiésemos esperado que el T.S.P.R. desestimara el recurso por razón de que no es posible al Registrador aceptar una alegación fundada en la inconstitucionalidad de una Ley, pues la interpretación de la Constitución «le corresponde exclusivamente a un sólo poder, al poder judicial».¹ Pero ello no ocurrió, sino que el T.S.P.R. acogió el recurso y convocó al Secretario de Justicia según lo prevenido en la Regla 21.3 de las de Procedimiento Civil que convierte en parte indispensable al Secretario de Justicia en cualquier proceso judicial en que se cuestione la constitucionalidad de una Ley. La intervención del Secretario de Justicia, según doctrina vigente del propio T.S., le concedió «un carácter tan adversativo como si hubiese comparecido como parte. La naturaleza adversativa de un pleito no puede supeditarse al escueto formulismo de las etiquetas empleadas. El epígrafe de un caso no determina su naturaleza.»² Fue revocada la calificación y se declaró inconstitucional la Ley.

Tenemos entonces en el R.H.P.R. un artículo que causaría estrago en la doctrina española si lo trasladásemos al R.H.E.

«Si el interesado en la inscripción adujere en el escrito de recalificación que algún precepto legal señalado por el Registrador es de naturaleza inconstitucional, el Registrador notificará de inmediato al Secretario de Justicia, enviándole copia de la notificación y el Escrito de Recalificación.

El Registrador notificará tanto al presentante como al Secretario de Justicia sobre su decisión de inscribir o denegar la inscripción del título. Tanto el presentante como el Registrador podrán recurrir al T.S. dentro de los términos fijados en la Ley.» (art. 82.10)

¹Santa Aponte v. Secretario de Justicia, 105 DPR 750

²Figueroa Ferrer v. E.L.A. 107 DPR 250

La posibilidad de que el Registrador interponga el mismo recurso gubernativo parece ser resonancia de la Sec. 2 de la Ley de Recursos Gubernativos del 1 de marzo de 1902, la que facultaba al Registrador a acudir al T.S. si dentro del segundo día de haber denegado la inscripción el interesado no recogía el documento. Pero la pregunta que no tiene fácil respuesta es ¿qué puede hacer el Secretario de Justicia?; ¿acudir ante el Registrador en defensa de la constitucionalidad de la Ley?; ¿podrá recurrir contra la inscripción si el Registrador estima la alegación sobre la inconstitucionalidad?

Hay poco margen para dudas en cuanto a que dentro del marco de la Constitución de Puerto Rico y los visos que a veces asume el procedimiento registral, éste se orienta definitivamente hacia un orden que es típicamente judicial.

CAPITULO XVI

EL REGISTRADOR Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Ya nos hemos expresado sobre la función registral y la naturaleza de la calificación a cargo del Registrador, generalmente reconocido como funcionario público (art. 274 L.H.E.), no administrativo.¹ Lacruz presenta la presente apreciación:

«Esta conformación de la figura del Registrador, no es, ciertamente, la única posible en la práctica o en el terreno de los principios; pero en todo caso, dentro de la tradición occidental y la economía social del mercado en que se apoya la Constitución existe, como una constante, la separación neta entre el Registrador y el funcionario Administrativo, opuestamente a cuanto sucede en los regímenes políticos marxistas. Sirvan de ejemplo las dos Alemanias: la occidental, que conserva el Registro entregado a funcionarios imparciales del orden judicial, mientras en la oriental una de las primeras medidas de los nuevos amos es desvincular el Registro de la judicatura para atribuirlo a la Administración.

La exclusión del Registro del ámbito de la Administración fue algo muy conscientemente calculado y establecido por los legisladores que redactaron y aprobaron la Ley Hipotecaria, según se desprende de ella y hace constar su exposición de motivos.»²

En la L.H.E. el Registrador aparece caracterizado como funcionario público nombrado por el Ministerio de Justicia (art. 278 L.H.E.), luego de ser cualificado mediante un proceso de oposiciones (art. 277 L.H.E.), pasa a ser integrante del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad. Sólo podrá ser destituido o trasladado contra su voluntad por sentencia judicial o por el Ministro de Justicia en virtud de expediente instituido por la D.G.R., con audiencia del interesado, donde deberá quedar establecido la falta cometida en el ejercicio de su cargo o su conducta desmerecedora en el concepto público (art. 289 L.H.E.). A su

¹Como dato histórico, señala Gallego Del Campo, «los primeros escalafones pasaron a nutrirse con aquellos Magistrados y Jueces que se hallaban cesantes a consecuencia de la situación política.» (R.C.D.I., Núm. 574, 1986, p. 669)

²Ponencia, op. Cit., p. 124

instancia, podrá ser jubilado a los 65 años, y forzosamente a los 70 años, esto es, el nombramiento como tal no tiene término.

El Registrador costea los gastos para el funcionamiento y conservación del Registro (art. 294 L.H.E.), y responde civilmente por los daños que ocasione en el ejercicio de su función (art. 296 L.H.E.).¹

La manera en que se configura la función registral en la L.H.E., facultades e incompatibilidades, autonomía e independencia jerárquica, tutela judicial de los asientos, la inamovilidad y nombramiento indefinido, cumple esencialmente con las aspiraciones consagradas en los Congresos Internacionales (C.I.N.D.E.R.).²

En este aspecto el régimen puertorriqueño difiere radicalmente. En cuanto a la responsabilidad del Registrador goza de casi total inmunidad de acuerdo al art. 20 LHPR, ya que se asimila a la del Juez, quien responde siempre que haya sido antes convicto de delito.³ Concluye la disposición señalada que dicha inmunidad no afecta la responsabilidad que pueda atañer al Estado. ⁴Pero, el Registrador comparte con los demás funcionarios jurisdiccionales— los que de alguna manera participan en la declaración y protección de los derechos, jueces y fiscales— el recelo visceral que hacia ellos manifiesta el poder político del Estado. El Jefe del Ejecutivo ha reclamado para sí el poder de nombrarlos por un término definido— doce años —

¹Véase Chico, V, T.II, p. 1785 y sig.

²Véase García García, XI, T. I, p. 508

³Feliciano v. Rosado, 110DPR550

⁴En realidad el Estado debería ser responsable en casos de inscripciones o instrumentos falsos.. De los últimos ha habido algunos casos; de las primeras no en más de un siglo, por tratarse de manuscritos. Habría que estar vigilantes de cara a las nuevas invenciones.

nombramiento que deberá ser confirmado por el Senado.¹ Al finalizar el término deberá obtener otro nombramiento y nueva confirmación, si pretende continuar en el ejercicio de su función. (art. 8 y 11 L.H.P.R.)

El resultado de todo ello es que cada vez que el control de la Administración cambia de partido político se abre una puerta por donde comienzan a salir los funcionarios jurisdiccionales nombrados por el partido contrario, y otra opuesta por donde tienen su entrada los agraciados de turno. Se cancelaron todas las cautelas y seguridades que el régimen anterior --- acusado de indiferente o contrario a la seguridad del Derecho--- brindaba a la función registral.²

Es muy improbable--- siempre hay temperamentos heroicos--- que ocurran en Puerto Rico fenómenos como los del Juez Sirica en Estados Unidos³, o Baltazar Garzón en España, desconsiderando la razonabilidad de sus posturas. Los funcionarios jurisdiccionales en Puerto Rico tienen que ser prevenidos y dóciles ante los responsables del poder político o de descomunales intereses privados, el propio sistema se los deja saber, y así lo quieren todos los sectores políticos, pues no hay reformas a la vista.

Para ser Juez, Registrador o Fiscal, una vez cumplidos los requisitos de edad, preparación profesional y experiencia, no existe medio alguno que aquilate la capacidad específica para ejercer la función, con la parcial excepción en el caso de los Jueces, pues existe

¹Escapan de esto los Jueces del Tribunal Supremo

²Véase art. 351 a 405 R.de Ult.

³«Casi no dormí en la noche del lunes, a pesar de mi cansancio por el viaje a Connecticut, mi agotamiento emocional por la ansiosa actitud del presidente me causaba. Estaba preocupado, pero como dije antes, sabía que tenía que actuar, y sabía que tenía que vérmelas con el Presidente directamente.» John Sirica, *To set the Record Straight*, N.Y. 1979, p. 172.

una Comisión en el Colegio de Abogados que tiene como misión examinar los candidatos y emitir su evaluación, la cual no obliga al Primer Ejecutivo.

Como funcionario público inserto en la Administración, el Registrador recibe un salario y depende del Departamento de Justicia en todo lo relativo a personal y recursos. No tiene el Registrador raíz alguna en la Sección a que es asignado, sino que puede ser trasladado involuntariamente en todo caso en que así lo entienda el Secretario de Justicia, sin que medie razones expresas para ello, escritas o verbales, ni aviso previo, esto es, podría ser de un día para otro. No fuera tan grave la situación si se valiera poco el Ejecutivo de este extraordinario poder, pero ello no es así pues, como en el caso de los Jueces y Fiscales, los Registradores son involuntariamente removidos de sus Secciones con más frecuencia de la que parecería razonable. Se entiende que la asignación a una Sección es un asunto de confianza.¹ El Registrador pertenece, en virtud de su cargo, al cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico, institución con fines similares a los del Colegio de Registradores en la L.H.E.²

El Registrador está vinculado esencialmente al Registro de la Propiedad. Ningún funcionario está tan ligado, tan reducido a su *habitus* como el Registrador: más allá del Registro no ve ni entiende nada, las noticias las recibe por cuentagotas a través de la presentación.

En el régimen español, aunque se filtra la supervisión desde distintas instancias, como son la D.G.R., la Audiencia Territorial o el Colegio Nacional de Registradores,³ el mismo

¹Sobre la gravedad de los traslados en el Sistema Judicial, véase Testimonio a la Comisión Sobre Traslado de Jueces, R.J.C.A., abril-septiembre, 1992, p. 37

²art. 12 y 13 L.H.P.R.

³art. 260, 5º y 267 L.H.E.; art. 562 R.H.E.

Registrador, como el Notario, se dota de medios para ejercer su función, rodeado de una serie de salvaguardas, apuntadas ya, indispensables para quien ejerce jurisdicción. Se habla más bien de Registros, así en plural: «En los Registros expresados en el artículo anterior» (art. 2); «Los registros serán públicos» (art. 221); «Del modo de llevar los registros» (T. IX).

Desde el comienzo se vio claro que el Registro de la Propiedad, como organismo, al igual que los Tribunales, debía quedar asentado en el Ministerio de Gracia y Justicia. Relata Chico:

«La especial naturaleza de la función que ejercen los Registradores de la Propiedad, así como la complejidad técnica que la misma lleva consigo provocó, desde un comienzo, la necesidad de encuadrar orgánicamente a los mismos dentro de un Ministerio que tuviera afinidades con su función. De ahí que sea aleccionador aquel párrafo de la Exposición de motivos de la Ley de 1861 que patentiza la diferencia entre los asuntos meramente administrativos y los civiles y jurídicos a cargos de este sector importante de la nación. Dice la Exposición de motivos que: «Continúa esta manera que tiene la Comisión de considerar la Ley Hipotecaria (la inscripción es necesaria solamente con respecto a terceros), necesariamente había de conducirla a considerar como una de las bases capitales del proyecto, que en el Registro deben estar bajo la dependencia exclusiva del Ministro de Gracia y Justicia..., siendo esta únicamente la llamada a decidir las dudas y cuestiones que se susciten. Lo que a los derechos civiles se refiere no puede, con arreglo a nuestra legislación política estar subordinado a las Autoridades de Orden Administrativo, a lo que es consiguiente que tampoco depende de los Centros que han de impulsar la marcha de la Administración activa»

No se advierte en la Doctrina española, ni desde la perspectiva legislativa, inquietud o inconformidad por la estructura del Registro y su puesto dentro del Estado, incluso se le encuentra aludido en la Constitución en la mención de los registros jurídicos (art. 149).

En Puerto Rico nos topamos con un fenómeno distinto, pues en España no existe la autonomía administrativa del Poder Judicial, y el Tribunal Supremo no pasa juicio sobre la calificación. Por el contrario, en Puerto Rico la independencia judicial integra también la fase administrativa, la que incorporó también lo relacionado a la inspección de protocolos

notariales. ¿Por qué la Administración del Registro no fue asumida por la rama judicial, aun antes y con más razón que la del Notariado?

Hace años que se discute en Puerto Rico la conveniencia y posibilidad de trasladar la Oficina de Administración del Registro de la Propiedad a la Rama Judicial, de manera similar a como lo están las funciones administrativas del Sistema Judicial y del Notariado. Formalmente aparece la propuesta en el anteproyecto preparado por el Consejo Sobre la Reforma de la Justicia de Puerto Rico, nombrado por el gobernador, redactado en 1974. Dispone tal anteproyecto en su primer artículo:

«Se crea la Dirección General del Registro de la Propiedad adscrita al Tribunal Supremo de Puerto Rico, la cual tendrá a su cargo la Administración del Registro de la Propiedad.»

Esta medida nunca fue formalmente presentada como proyecto de Ley, y la Ley Hipotecaria de 1979 no varió en este punto la anterior legislación.

Luego de 1980, sin embargo, se han sucedido varios proyectos de Ley encaminados a producir el traslado a la Rama Judicial de la fase administrativa del Registro de la Propiedad.¹

La Asociación de Registradores de la Propiedad respaldó el proyecto que efectuaba y el traslado, en síntesis sobre las siguientes bases:

1.- Por razón de la extensión de la calificación del Registrador fue visto por la Doctrina española desde el comienzo como un funcionario más cerca del Juez que del funcionario administrativo, sea que se haya considerado como un verdadero Juez o como funcionario dotado de jurisdicción voluntaria:

¹Véanse P. del S. 693, 1982; P. de la C. 1024, 1983; P. de la C. 265, 1985. Este último, aprobado por ambas Cámaras, pero vetado por el Gobernador.

«Es posible que un sector de la doctrina concentrara su atención en los efectos que puede llegar a producir la fe pública registral que concede el Registrador: cuando entablado el pleito se reconoce por el Juez la tercería registral, se tratará siempre de un pronunciamiento judicial declarativo, el Juez no concede el derecho sino que reconocerá su existencia en virtud de la eficacia del sistema registral. Esto hace aparecer al Registrador como eje central en una adquisición *ex lege*, fenómeno reñido con el sentido mismo de la jurisdicción voluntaria, la cual sólo patentiza derechos, de forma tal que sus manifestaciones pueden ser contradichas por cualquier parte y en cualquier tiempo. Aquí sin embargo se adquiere en firme de quien no es dueño, por obra de la fe pública que concede el Registrador.

Otros se contentaron con atender el momento de producirse la solicitud de inscripción y la calificación, cuando no se evidencia todavía la conmoción que en el orden civil extraregistro se puede estar produciendo, en cuyo caso resaltan los elementos de mera corroboración de la legalidad del título a registrarse; se podrá insistir entonces que estamos ante un ejercicio de jurisdicción voluntaria, la que en nuestro sistema también ejercen los jueces.»¹

2.- No se pueden citar conceptos vertidos por la Doctrina española sin estar prevenidos

de que se trata de una realidad objetiva distinta:

«Debe tenerse muy en cuenta que nadie en España defendió jamás un sistema como el que tenemos en Puerto Rico; el Registrador incrustado en la estructura administrativa, bajo el Poder Ejecutivo, quien también le asigna todo el personal y con autoridad incluso para trasladarle a él mismo de oficina; sino que quienes, como Morell entendieron que los Registradores no debían estar entre los Jueces, querían conservar al Registrador como un funcionario libre, quien recibe sus emolumentos directamente de los interesados en la inscripción, dueño y señor de su oficina e inamovible.»

Ha habido en España voces tan claras como la del Ministro de Gracia y Justicia,

Antonio Iturmendi:

«Con referencia a la actuación de los Registradores de la Propiedad se ha llegado incluso a calificar la de jurisdiccional. Ciertamente que por razones ya inactuales su actividad fue adjetivada de gubernativa en los albores de nuestro sistema hipotecario; pero cierto también que semejante afirmación no resiste el menos exigente examen crítico. Ni la función legitimadora confiada al Registro, ni la naturaleza de la decisión resultante de la calificación, ni los derechos sobre cuya existencia y validez se califica, ni el lugar que formalmente

¹Revista de Derecho Registral, Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico, I, 1985, p. 119

²Ibid, p. 121

corresponde al Derecho Inmobiliario en nuestro ordenamiento jurídico general, permiten mantener semejante ficción. Y la realidad se ha encargado de ponerlo así de manifiesto, otorgando de buen grado a la jurisprudencia registral pareja autoridad doctrinal que a la emanada de los órganos inferiores y superiores de la organización judicial común.»

3.- El Registro de la Propiedad aparece adosado al Departamento de Justicia como algo un tanto extraño a sus funciones esenciales:

«En primer lugar debe señalarse que la Ley que define las funciones del Secretario de Justicia (T. 3 L.P.R.A. Secs. 71 a 134) no menciona siquiera el Registro de la Propiedad. La Administración del Registro no se tiene en cuenta al concebirse el Departamento de Justicia, se trata de algo añadido, de una carga impuesta al Secretario de Justicia respecto a una función que no es de su competencia: la registración de títulos. Es la propia Ley Hipotecaria que a la vez que sitúa el Registro de la Propiedad --- como institución jurídica --- a cargo del Registrador (art. 8), encarga al Secretario de Justicia la dirección administrativa; dualidad que se propone resolver el P. del S. 693».²

4.- En vista de que la Constitución (art. V, Sec. 6), concede al Tribunal Supremo la facultad de promulgar las Reglas de Procedimiento Civil, existe una gran incongruencia cuando la vigente Ley Hipotecaria faculta al Secretario de Justicia para aprobar el Reglamento Hipotecario donde aparecen un sinnúmero de reglas de procedimiento.³

5.- Existe un conflicto de interés en la representación del Estado por el Secretario de Justicia ante el Registrador de la Propiedad:

«El Poder Ejecutivo, como sujeto con patrimonio, también comparece a nombre del Estado como parte contratante interesada en la inscripción de títulos y tiene que someterse al juicio del Registrador sobre la legalidad de lo actuado y pactado; pero, aún más, el propio Secretario de Justicia, quien asigna los Registradores a la distintas Secciones del Registro con facultad para ordenar traslados, se revela también como parte interesada en la registración de títulos y recurre ante el Tribunal Supremo oponiéndose a la calificación del Registrador. Condiciones estas preñadas de situaciones delicadas.⁵

¹Ibid, p. 121

²Ibid, p. 123

³Véanse, p. ej., los arts. 181.1 a 192.1; 115. 1 al 116. 4

⁵Ibid, p. 125

Para finalizar se citan en la ponencia criterios del profesor Fernando Fueyo Laneri:

«Ha de evitarse que los Registros de la Propiedad sean absorbidos por el Estado y se transformen, poco más, poco menos en oficinas estatales, con el consiguiente peligro, muy serio, de perderse la independencia por los Ministros de la fe pública, que, además, intervienen en la calificación del título. La posición del Registrador queda, pues, amagada por esta verdadera subordinación administrativa.

Pensemos, analógicamente, en los *jueces* convertidos en meros funcionarios de la administración pública, dependiendo del ministro de justicia. Se vería seriamente amagada la independencia necesaria de la judicatura, independencia considerada desde antiguo como verdadero dogma y que conduce a la seguridad jurídica y a la paz social.

En ambos casos es improcedente la equiparación o la proximidad al mero funcionario público bajo dependencia disciplinaria de un superior jerárquico de la Administración, además político.»

«Debe propenderse a la introducción de la función registral --- esencialmente jurisdiccional, y de la que emana la fe pública ---, en la estructura del poder judicial.

Quienes algo sabemos de Derecho Registral, de Poder Judicial y de Poder Ejecutivo, no necesitamos de largas explicaciones para convencernos que ésta es la buena doctrina.»¹

El Cuerpo de Registradores dirigió una consulta al C.I.N.D.E.R. quien que emitió un razonado informe el 3 de noviembre de 1985, sobre la ubicación dentro del Estado del Registro de la Propiedad. Allí se afirma:

«Precisamente, en todos los Congresos se ha visto con sumo recelo y se ha rechazado la idea del Funcionario Administrativo a quien puedan atribuirse facultades que de alguna forma afecten los derechos privados de los ciudadanos o que puedan intervenir en los negocios propiamente particulares. Idea que además indudablemente roza los sistemas constitucionales basados en la división de poderes.»²

La actitud del Departamento de Justicia ante el posible traslado ha sido vacilante. Hasta se llegó a presentar obstáculos constitucionales al cambio, los que fueron demolidos por el

¹Véase su Ponencia ante el IV Congreso Internacional de Derecho Registral, C.I.N.D.E.R., p. 2-3

²R.J.U.P.R., Núm. 2, 1986, p. 306

catedrático de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, D. Miguel Velázquez Rivera.¹

El Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico en su ponencia ante la Cámara de Representantes de Puerto Rico adoptó como suyas las razones expresadas ante el Senado de Puerto Rico por la Asociación de Registradores. Defendió también el traslado. Se apoyó en criterios elaborados por Lacruz Berdejo, Pablo Casado Burbano y Jesús López Medel.

Una revista a la extensión de la calificación registral revela dramáticamente las implicaciones que puede tener el lugar del Estado desde donde se administre el Registro:

«Es el Registrador quien, en primera instancia, y para propósitos de concederle publicidad registral, con todo lo que tal acto conlleva, decide si el testamento por nosotros otorgado es válido; si la acción judicial que instamos puede anotarse afectando así a terceros; si tienen capacidad los que comparecen como otorgantes en un contrato; decide qué cláusulas en una hipoteca son registrables y cuáles no; pasa juicio el Registrador, incluso, sobre la jurisdicción de los Tribunales que expiden documentos al ser registrados, y sobre la legalidad de los documentos que provienen de las agencias administrativas del gobierno así como de la capacidad misma de los funcionarios que los expiden.»²

Luego de citar a López Medel sobre la autonomía de la calificación registral y sus garantías, expone el Cuerpo de Registradores:

«Bastante experiencia en gerencia administrativa y procesos políticos tenemos ya en Puerto Rico, como para saber que estos valores no basta que se proclamen así sin más, sino que es imprescindible que se circunstancien adecuadamente, que no sea una porfía del funcionario con su inmediato contorno, en la cual de ordinario lleva la peor parte, sino que tal contorno más bien promueva y ambiente la autonomía de la función, y no propenda, de frente o indirectamente, a limitarla.»³

¹R.D.R., 1985, p. 129 y p. 133

²R.D.R., Op. cit., p. 141

³Ibid, p. 144

El cuerpo de Registradores advierte:

«Un leve desliz en los fundamentos de una institución tan definitoria, como el Registro de la Propiedad, puede llevarnos muy lejos de los principios y metas que le dieron origen. El registro, como el Tribunal de Justicia entroncan en el mismo centro de una estructura liberal democrática. No que no haya registros y tribunales en otros sistemas, pero estos se encuentran sometidos al régimen partidista burocrático.»

La oportunidad que se brinda al poder político, o al interés particular a través de aquél, de intervenir en el desenvolvimiento del Derecho privado no es un problema español o puertorriqueño, sino que se presentan en cuanto tiene ocasión. Relata en Mexico, el Lcdo. Anastacio García Toledo, Director del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal en un informe que rindió al Jefe del Departamento del Distrito Federal en 1952, en parte lo siguiente:

«Durante los seis años de este informe hemos estado presenciando con cierto perjuicio para los intereses que se nos tiene encomendados, intervenciones indebidas de las Autoridades Administrativas que suponen al Registro Público, precisamente en su función registrativa, como una dependencia del Departamento del Distrito Federal, olvidando que la oficina se rige por disposiciones legales que son rígidas; pero gracias al celo de nuestro personal y nuestra inquebrantable decisión de cumplir con la obligación que la ley nos impone, hemos logrado mantener para garantía del público y sus intereses, un respeto para nuestras normas legales y una posición de seriedad y firmeza frente a elementos interesados que tratan, posiblemente por ignorancia de la ley, de desvirtuar la finalidad del Registro...»

En Puerto Rico sigue repitiéndose la pregunta, ¿qué hacer con el Registro?; hoy espoleada por la crisis administrativa que supone unos quinientos mil documentos presentados que no se han podido registrar. Evidentemente que el Ejecutivo no ha cumplido bien su función. A través del Registro ingresan unos sesenta y cinco millones de dólares al fondo general, pero se destinan al Registro sólo unos doce millones de dólares. Ello a pesar de que

¹Citado por Guillermo Colín Sánchez, Procedimiento Registral de la Propiedad, Mexico, 1979, p. 69

el Tribunal Supremo ha resuelto que: «los derechos arancelarios a ser pagados en los Registros de la Propiedad no tiene el carácter de una contribución sino más bien una compensación que se satisface por los servicios que ellos prestan y los beneficios que se reciben». (Baetjer v. Reg., 57 DPR 175; Rivas v. Reg., 47 DPR 890)

Pero uno de los crónicos padecimientos del país en las últimas décadas ha sido la muy pobre sensibilidad jurídica en demasiada gente.¹ La rampante ola de privatizaciones que lleva consigo el fenómeno de la *globalización* ha puesto sus ojos sobre el Registro de la Propiedad. No para entregar la administración a los Registradores liberando a éstos los recursos, sino tratando de convertir a todo el Registro en una gran empresa separada del Poder Ejecutivo.

Se trata del P de la C 3497 de 2000. El proyecto se inspira en la actual crisis del registro ya mencionada. Termina su Exposición de Motivos:

«Sin embargo, el problema crítico del Registro de la Propiedad no es meramente uno de fondos. Organizativamente ser parte del Departamento de Justicia le impide al Registro de la Propiedad la agilidad fiscal necesaria para corregir los problemas de atrasos sustanciales en la inscripción de documentos y del aprovechamiento de tecnología ordinariamente disponible a entidades con necesidades de manejo de datos e información comparable. Para las necesidades de Puerto Rico del siglo XXI, el Registro de la Propiedad aún se enfrenta a éstas utilizando instrumentos y tecnología que no ha cambiado en cien años.»

La Corporación Pública es una criatura legislativa que opera como negocio privado: debe poseer ingresos propios; tener autonomía fiscal para realizar préstamos; facultad para emitir bonos, aceptar donaciones y tener propiedades. Podrá en nombre propio contratar y llegar a cualquier tipo de pacto. Será dirigida por una Junta de Directores Autónomos. El

¹Para la acriterialidad como principio rector en muchas manifestaciones sociales nuestras, véase Eduardo Seda Bonilla, *Requiem para una cultura*, Río Piedras, 1980, p.140.

Poder Ejecutivo no responde por sus acciones, ni es parte en los litigios en que participe la Corporación.¹

Dicha Corporación propuesta, reza la Sección 2 del proyecto, «tendrá los poderes y facultades necesarios y convenientes para absorber y llevar a cabo las operaciones corrientes asignadas al Registro de la Propiedad, así como financiar, *en todo o en parte*, cualquiera de éstas actividades». Continúa disponiendo el proyecto en su Sección 4, «esta corporación tendrá existencia legal y personalidad propia, separada y aparte del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los funcionarios que la administra»...«sus deudas, obligaciones, contratos, bonos, notas, gastos, cuentas, fondos, propiedades, *funcionarios*, empleados y agentes, se entenderá que son de dicha Corporación y no del Gobierno del Estado Libre Asociado, ni de ninguna de sus dependencias o sus divisiones políticas». Esto es, que el Registrador, en pie de igualdad con los bonos y las cuentas, pertenecen a la Corporación.

La Corporación será dirigida por una Junta de Directores compuesta de nueve miembros: 1.- Presidente del Cuerpo de Registradores; 2.- Un Profesor de Derecho; 3.- Un Registrador; 4.- Un técnico en ciencias informáticas; 5.- Un miembro que represente al interés público (*¿*); 6.- Un miembro que represente la banca privada; 7.- Un miembro que represente la banca hipotecaria; 8.- El Secretario de Justicia; 9.- El Secretario de Hacienda.

Así pues, el único sector privado representado es la Banca, con dos miembros. No sólo se impone al Registrador, funcionario jurisdiccional, como miembro de la Junta, inmiscuirse en negocios como son los de compraventa o aceptar regalos y donaciones (Sección 8), sino que

¹Véase Regla 4.4 de las de Procedimiento Civil; *Huertas v. Compañía Fomento Recreativo*, 98 JTS 144; *CES v. Roelló*, 23 de noviembre de 1944, 94 JTS 125; *Pagán v. E.L.A.*, 131 DPR 795; *Fred Reyes v. E.L.A.*, 24 de marzo de 2000, 2000 JTS 62.

también habrá un Director Ejecutivo a quien la Junta podrá delegarle todos sus poderes, menos el de reglamentar, aun el de asignar y trasladar Registradores, sin que dicho Director, siquiera tenga que ser un profesional del Derecho. Frente a todo ello no se fijan garantías adicionales al Registrador, como serían la inamovilidad y eliminar el término a su nombramiento.

Se dispone que la Corporación retendrá para sí el 25% de lo recaudado por el arancel, a lo que habría que sumarle sus otros ingresos provenientes de sus negocios. El Reglamento Hipotecario será promulgado por la Junta (¿?) (Sección 11, art. 4).

Como ya es cláusula de estilo cuando se faculta a una corporación pública a emitir bonos, como seguridad para los bonistas, se reconoce a éstos, en caso de violación de sus contratos, el pleito de sindicatura contra la Corporación, de suerte que pueda un síndico «hacerse cargo de la *empresa o parte de ésta*, con exclusión de la Junta, funcionarios, agentes...» (Sección 33-A)

Las razones que se expresan en la Exposición de Motivos del proyecto para la creación de la Corporación son patentemente incorrectas. No es cierto que se esté inscribiendo como hace 100 años, pues hay ya ensayos para nuevos modos de llevar el Registro, y el Secretario de Justicia tiene la más plena autoridad para ello. (Art. 31 L.H.P.R. y art. 28.1 R.H.P.R.), y una alta mecanización de labores se ha efectuado en Departamentos del Estado sin necesidad de convertirlos en Corporaciones, la única razón que entonces queda en total menosprecio del corazón de la institución es la desacralización del Registro y su conversión en una empresa que rinda beneficios tanto a bonistas como a la cohorte de funcionarios administrativos que prenderán y se multiplicarán como la maleza luego de las fuertes lluvias. El discutido P de la C 3497 fue aprobado por ambas Cámaras Legislativas en un procedimiento expedito y sin debates. Quizás por la oposición a última hora de algunos juristas y del Colegio de Abogados

directamente ante el Secretario de Justicia y el Gobernador, éste no le impartió su firma, es decir, recibió el *veto de bolsillo*.

La burocracia se ha estudiado ya como un fenómeno universal con características típicas: deshumanización; bajo grado de responsabilidad pública directa; inversión de medios y fines; control mínimo del funcionario o empleado sobre su tarea; estímulo de actitudes pasivas y dependientes.¹ Esto es, el ambiente más hostil a un desarrollo del Derecho orientado por la creatividad de Notarios y Registradores de la Propiedad.² El funcionario solapado por una burocracia con diferentes y destacados instintos, y dependiente de ésta, está muy lejos de la caracterización que presenta Francisco Mesa Martín del Registrador de la Propiedad:

«Resuelve cuando no hay conflicto entre partes; puede, pues, sin optar entre distintas y contradictorias pretensiones, abrir nuevos causes a la publicidad, es decir, a la vida del Derecho. Es el Juez Patriarcal que declara sin el envaramiento solemne de la jurisdicción contenciosa sobre la notoriedad y plena eficacia de los Derechos. Y así, a través de estos derechos formalizados en los asépticos documentos, entra en contacto con el hombre de carne y hueso con sus pretensiones, sus deudas, sus bienes; en fin, con la vida para extraer de ella esa visión confusa y suprema que es la justicia.»³

Cualquier cambio en cuanto al emplazamiento del Registro de la Propiedad tiene que tener siempre presente la naturaleza de la función registral, si dicha consideración deja de presidir, no hay manera de evitar el descarrío.

Lo ocurrido en cuanto al P de la C 3497, denuncia la ilusión de pensar que una vez el impulso llega hasta un punto no hay vuelta atrás. Sí que puede haberla, y todo comienza con

¹Véase Nachmias, Bureau Cratic Government, U.S.A., N.Y, S.T. Martin Press, 1980, p. 12 y sig.; Anselm Strauss, Coercive Intitutions and Individual Commitment, San Francisco, 1979, p. 31; Raymundo Amado Guzmán, Desburocratización de la Administración Pública, Santo Domingo, 1988.

²Véase estupenda ponencia, burocracia y Registro de la Propiedad de Enrique Fontes García y José Luis de la Viña Ferrer, sometida al IV C.I.N.D.E.R.

³Su Ponencia al IV C.I.N.D.E.R., Op.cit, p. 172

la indiferencia y el desconocimiento. Un entrevistador preguntó a Heifetz, virtuoso para todos los tiempos, por qué dedicaba tiempo a la enseñanza del violín. Contestó el Maestro, «porque el arte de tocar el violín puede perderse». Causó ello sorpresa, en vista del número de violinistas que ejecutan su arte en todos los países. Pero es que no debe haber descanso en materia de conquistas culturales, incluidas las jurídicas.

EPILOGO

El Derecho Hipotecario y su objetivo principal el Registro de la Propiedad, han tenido en Puerto Rico un recorrido azaroso. Por un flanco, velado por un pequeño grupo de adalides que a lo largo del Siglo XX siguieron sus pasos, y algunos momentos de fortuna, como fue la reforma de 1979, dirigida unipersonalmente desde el Senado,¹ cuando se aunaron esfuerzos graciosos de Notarios, catedráticos y Registradores, para dar con el proyecto de reforma que fue aprobado sin oposición luego de una serie de interminables reuniones y vistas. Por otro flanco, la indiferencia y desconsideración gubernamental que lo han llevado a la crisis actual y amenazado su propia existencia.

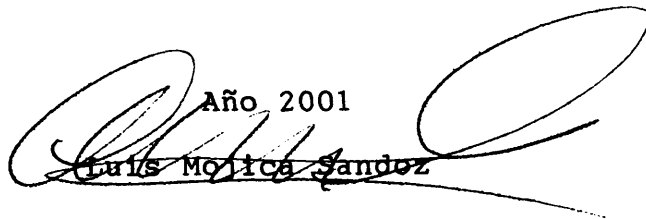
Ha habido un éxito aceptable en el interés por consagrar los principios hipotecarios clásicos. Hay mucho margen todavía para retoques y revisiones, pero debe instituirse una Comisión Codificadora permanente de donde surjan los cambios y reformas, sin que tengan cabida espontaneidades legislativas siempre sugeridas por algún particular interés.

Todavía no se ha digerido bien el encuentro de instituciones basadas en el Derecho Público norteamericano con las civiles del país, área atractiva que debiera provocar la dedicación de más juristas puertorriqueños. Pero no hay por qué desconfiar del esfuerzo que

¹Se trata del entonces Senador, hoy magistrado, Honorable Frank Rodríguez

pueda logarse en Puerto Rico para mantener la institución registral de manera que cumpla su destino sin perder la impronta de la ciencia jurídica hispana.

Año 2001
~~Luis Morica Sandoz~~

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Morica Sandoz', is written over a printed name. The signature is stylized with large loops and a long horizontal stroke at the end. The printed name 'Luis Morica Sandoz' is crossed out with a horizontal line.

OBRAS CITADAS

- I Aguirre, D. Agustín (1961). *Proyecto de Ley Hipotecario*, Departamento de Justicia, San Juan.
- II Álvarez Sánchez, Arístedes (1986). *Estudio de la Ley de Tierras*, Santo Domingo, República Dominicana.
- III Bonilla, Juan Francisco y Chico Ortiz, José (1967). *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, Madrid.
- IV Brau Del Toro, D. Herminio M (1979). *Apuntes Sobre Derecho Inmobiliario Registral*, Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico, Vol. XLVIII. Núm. 2-3.
- V Chico, José María y Ortiz (1994). *Estudios Sobre Derecho Hipotecario*, Madrid.
- VI Coll y Toste, Cayetano (1922). *Boletín Histórico de Puerto Rico*, San Juan
- VII Cossío y Corral (1956). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Barcelona..
- VIII de Mena, José y San Millán (1986). *Calificación de Documentos Judiciales*, Barcelona.
- IX de la Rica y Arenal, D. Ramón (1949). *Comentarios al Nuevo Reglamento Hipotecario*, Madrid.
- X Dietz, James L. (1989). *Historia Económica de Puerto Rico*, Ed. Huracán, San Juan.
- XI García García, José Manuel (1988). *Derecho Inmobiliario Registral*, Madrid, Dos Tomos.
- XII González, Jerónimo (1948). *Estudios de Derecho Hipotecario*. Madrid.
- XIII Guasp, Jaime (1961). *Derecho Procesal Civil*, Madrid.
- XIV Hermida Linares, Mariano (1973). *Problemas Fundamentales de Derecho Inmobiliario Registral*. Madrid.
- XV Lacruz Berdejo, José Luis (1968). *Derecho Inmobiliario Registral*, Barcelona.

- XVI Lacruz Berdejo, José Luis (1957). *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza.
- XVII *Leyes Hipotecarias y Registrales de España*, Madrid, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad 1974.
- XVIII López Medel, Jesús (1959). *Teoría del Registro de la Propiedad*, Madrid.
- XIX Martín Pérez, Pascual. *Introducción al Derecho Registral*, Editorial, Revista de Derecho Privado, Madrid.
- XX Martínez Irizarry, Dennis D. (1951). *Legislación Hipotecaria de Puerto Rico*. Tesis Doctoral, Universidad Complutense, Madrid, (Inédita, Vol 1 y 2).
- XXI Memorando, Asociación de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico, al Hon. Miguel Giménez Muñoz, Secretario de Justicia, que acompaña el Anteproyecto de lo que llegó a ser la vigente Ley Hipotecaria de Puerto Rico, Mimeógrafo del Departamento de Justicia, 1978.
- XXII *Memorando y Anteproyecto de Ley Hipotecaria*. Departamento de Justicia, San Juan, 1978.
- XXIII Morell, José D. v. Terry (1927). *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, Madrid.
- XXIV Muñoz Morales, Luis (1945). *Lecciones de Derecho Hipotecario*, Río Piedras, Dos Tomos.
- XXV Núñez Lago, Rafael (1949). *El Registro de la Propiedad Español*. R.C.D.I., Marzo.
- XXVI *Nussbaum, Arthur (1929). Tratado de Derecho Hipotecario Alemán Trad. W. Roces*, Madrid.
- XXVII Peña Bernaldo de Quirós, Mnuel (1986). *Dechos Reales, Derecho Hipotecario*, Madrid,.
- XXVIII Piedelièvre, Stephane (2000). *La Publicité Foncière*. Traite de Droite Civile, Paris.
- XXIX Ponencias en el Congreso Internacional de Derecho Registral (CINDER).
- XXX Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, Madrid (R.C.D.I.)
- XXXI Revista de Derecho Privado, Madrid. (R.D.P.)

- XXXII Revista de Derecho Registral, Cuerpo de Registradores de Propiedad de Puerto Rico. (R.D.R.)
- XXXIII Revista Jurídica del Colegio de Abogados de Puerto Rico, San Juan. (R.C.A.P.R.).
- XXXIV Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico, San Juan. (R.U.P.R.)
- XXXV Rivera Rivera, Luis Rafael (2000). *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, San Juan.
- XXXVI Ruiz Tejada, Manuel Ramón. *Tribunal de Tierras*, Santo Domingo, República Dominicana.
- XXXVII Sanz Fernández, D. Amgel (1947). *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Madrid.
- XXXVIII Roca Sastre, Ramón M. (1968). *Derecho Hipotecario*, Barcelona.
- XXXIX Scarano, Francisco A. (1989). *Inmigración y Clases Sociales*, Ed. Huracán.
- XL Vázquez Botez, Eduardo (1992). *Derecho Inmobiliario Registral*, San Juan.
- IXL Vázquez Gundín, Eugenio (1963). *El artículo 41 de la Ley Hipotecaria*, Madrid.