

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

ARTÍCULO

FÉLIX R. FIGUEROA CABÁN* & ADRIÁN P. GOYCO VERA**

Introducción	723
I. <i>Rivera García v. Registradora</i> : Derecho a hogar seguro.....	723
II. <i>Soto Solá v. Registradora</i> : Modificaciones a pagaré hipotecario vencido	727
III. <i>SLG Pérez Rivera v. Registradora</i> : Función del Registrador de la Propiedad	730
IV. <i>San Gerónimo Caribe Project v. Registradora</i> : Aranceles hipotecarios.....	732
Conclusión	736

INTRODUCCIÓN

DURANTE EL TÉRMINO TRANSCURRIDO ENTRE EL 1 DE JULIO DE 2013 Y EL 30 de junio de 2014, el Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR) emitió cuatro opiniones en materia de Derecho Registral Inmobiliario. Al tratarse de opiniones de temas variados y sin nexo alguno, los casos se presentarán individualmente y en orden cronológico. Además, incluirán un análisis crítico sobre los temas principales que abordan.

I. RIVERA GARCÍA V. REGISTRADORA:¹ DERECHO A HOGAR SEGURO

Esta opinión destaca los problemas que contiene la legislación vigente sobre el derecho a hogar seguro, según establecido en la *Ley del derecho a la protección del hogar principal y el hogar familiar* (en adelante, “Ley 195”).²

* Juez del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico; Profesor Adjunto de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; *Juris Doctor*, Universidad de Puerto Rico (1988); Maestría en Artes (Filosofía), Universidad de Puerto Rico (1982); Bachillerato en Artes (Ciencias Políticas-Filosofía), Universidad de Puerto Rico (1977). Las expresiones vertidas por el autor no se hacen en su carácter oficial, a nombre o en representación de la Rama Judicial de Puerto Rico.

** Director Asociado de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico; Estudiante de tercer año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Bachillerato en Ciencias con concentración en Finanzas de Boston College (2012).

1 *Rivera García v. Registradora*, 189 DPR 628 (2013).

2 *Ley del derecho a la protección del hogar principal y el hogar familiar*, Ley Núm. 195 de 13 de septiembre de 2011, 31 LPRÁ §§ 1858-1858k (2011 & Supl. 2014).

La señora Antonia Rivera García y sus hijos se convirtieron en dueños del hogar conyugal cuando falleció el esposo de esta. Conforme a la Ley 195, Rivera García autorizó un acta notarial con el propósito de anotar su derecho a hogar seguro. Luego de presentar el acta en el Registro de la Propiedad, la Registradora denegó la inscripción especificando la siguiente falta: “LA PROPIEDAD PERTENECE A UNA COMUNIDAD HEREDITARIA, POR LO QUE LOS COHEREDEROS [SIC] CO-TITULARES [SIC] DEBEN CONSENTIR A ESTA TRANSACCIÓN”.³

En su escrito de recalificación, Rivera García argumentó que exigir la comparecencia de todos los cotitulares sería contravenir el texto de la Ley 195. Razonó, además, que sería muy oneroso anotar su derecho a hogar seguro junto a los otros cotitulares, tal como ocurriría en un inmueble perteneciente a una comunidad hereditaria. Por su parte, la Registradora de la Propiedad denegó la recalificación. Consideró que:

[C]omo la propiedad en cuestión era parte de una comunidad hereditaria, un cotitular no podía actuar sin el consentimiento expreso de los demás titulares . . . [P]ara anotar el derecho a hogar seguro al amparo de la Ley Núm. 195, debe existir[.]

[E]l consentimiento expreso de los co-titulares [sic] a que éste derecho se anote a su favor y NO a favor de [sic] todos los co-titulares [sic], puesto que éstos perderían el derecho de solicitarlo en sus propiedades a tenor con el Art. 10 de la Ley.⁴

Inconforme con la decisión, Rivera García presentó un recurso gubernativo, en el cual alegó que la Registradora de la Propiedad erró al negarse a inscribir el derecho a hogar seguro por razón de no haber comparecido al acta los coherederos y cotitulares de la propiedad.

Al emitir la decisión mayoritaria, la jueza Pabón Charneco citó el artículo 9 de la Ley 195, el cual dispone:

En los casos donde la finca estuviere ya inscrita a nombre de dicho individuo o jefe de familia, bastará que el propietario o propietarios de la finca otorgue(n) un acta ante notario público, donde se haga constar que la finca tiene carácter de hogar seguro, para que el Registrador de la Propiedad consigne tal carácter en nota marginal de la inscripción correspondiente.⁵

Al amparo de la letra de la disposición previamente citada, la jueza Pabón Charneco concluyó que “el propio texto de la Ley Núm. 195 exige que cuando una propiedad tiene más de un titular registral, todos tienen que comparecer a la autorización del Acta Notarial en la que se reclama el derecho a hogar seguro”.⁶

3 *Rivera García*, 189 DPR en la pág. 632.

4 *Id.* (cita omitida).

5 31 LPRA § 1858f (2011 & Supl. 2014).

6 *Rivera García*, 189 DPR en la pág. 641.

Además, discutió las disposiciones generales de la comunidad de bienes contenidas en el Código Civil que aplican supletoriamente a la comunidad hereditaria y que, a su entender, refuerzan la conclusión adoptada por la mayoría. Adujo que es requisito de la figura de hogar seguro y de la comunidad de bienes la comparecencia de todos los titulares del inmueble comunitario, dado el efecto que tiene conceder la protección de hogar seguro a un bien inmueble, a saber, removerlo del tráfico jurídico tras el cobro de deudas. A tales efectos, indicó que:

Además del texto de la Ley Núm. 195, debemos recordar que aunque la comunidad hereditaria no está regulada específicamente en el Código Civil, hemos resuelto que a esta le aplican “las disposiciones generales sobre comunidad de bienes que sean compatibles con el carácter universal de este tipo de comunidad”. Por eso el derecho de los titulares que están sujetos a una comunidad de bienes no es de tal extensión como el de un titular individual.⁷

Por las razones previamente expuestas, la mayoría confirmó la determinación de la Registradora de la Propiedad, es decir, que los todos los cotitulares del inmueble comunitario debieron autorizar el acta del derecho a hogar seguro.

Esta opinión, sin embargo, suscitó una expresión concurrente de la juez asociada Rodríguez Rodríguez y una opinión disidente del entonces juez presidente Hernández Denton, a la cual se unió la jueza asociada Fiol Matta.

Si bien la juez Rodríguez Rodríguez concurrió con la opinión, sostuvo que existen varias lagunas en la Ley 195 que deben ser atendidas prontamente por el legislador “para minimizar cualquier impacto negativo en la protección de hogar seguro”.⁸ Así, pues, levantó las siguientes interrogantes:

En el caso de una propiedad que le pertenece a una comunidad hereditaria y que no tiene anotada la protección de hogar seguro, ¿a quién protegería la anotación de la protección de hogar seguro? ¿Sólo a la copropietaria con respecto a su participación independiente a la de la comunidad hereditaria, o a cada uno de los miembro[s] de la comunidad hereditaria? De anotarse la protección de hogar seguro sólo a la copropietaria independiente de la comunidad hereditaria, ¿se podría embargar la participación de un coheredero? De permitirse este embargo, ¿no se estaría incumpliendo con el propósito de la Ley?⁹

Por su parte, el juez presidente Hernández Denton rechazó la interpretación de la mayoría y planteó que la viuda tenía derecho a que se anotara el derecho a hogar seguro sin que tuvieran que comparecer los hijos en el acta notarial.¹⁰ Para ello, Hernández Denton aludió al propósito del derecho a hogar seguro y a la disposición del artículo 6 de la Ley 195. Dicha disposición de ley establece que la protección que otorga el derecho a hogar seguro “subsistirá después de la muerte de uno de los cónyuges a beneficio del cónyuge supérstite mientras éste continúe

7 *Id.* en la pág. 642 (citando a Vega Montoya v. Registrador, 179 DPR 80, 88 (2010)).

8 *Id.* en la pág. 644 (Rodríguez Rodríguez, expresión concurrente).

9 *Id.* en las págs. 643-44.

10 *Id.* en la pág. 644 (Hernández Denton, opinión disidente).

ocupando dicho hogar seguro, y después de la muerte de ambos cónyuges a beneficio de sus hijos hasta que el menor de éstos haya alcanzado la mayoría de edad”.¹¹ En otras palabras, en casos de matrimonio, el derecho a hogar seguro opera automáticamente a favor del cónyuge sobreviviente, mientras ocupe el inmueble como residencia principal. Además, interpretó el artículo 9 en el sentido de que el concepto de *propietario o propietarios* alcanza a aquellos comuneros que tengan en el inmueble su residencia principal, y no a todos sus codueños.¹² Destacó también que, debido a que la Ley 195 limitó el derecho a hogar seguro a solo una propiedad, la mayoría coloca a los comuneros en el dilema de escoger entre proteger el inmueble heredado o su propio hogar.¹³

Reconocemos que la opinión disidente del juez Hernández Denton se ampara en el interés social de la Ley 195, en la letra del artículo 6, que parece reconocer con cierto grado de automatismo el derecho a hogar seguro a favor del cónyuge supérstite y, de morir este, en beneficio de sus hijos hasta que el menor alcance la mayoría. Sin embargo, la naturaleza jurídica de la figura de la comunidad de bienes, los principios del Derecho Registral Inmobiliario y el rigor que debe caracterizar la publicidad registral, justifican la opinión mayoritaria. Así pues, no se puede inscribir un derecho a favor de un comunero sin incluir a los demás. Ello violentaría las normas básicas del derecho de propiedad de común —disponer de propiedad en común sin el consentimiento de todos sus titulares— y el principio de tracto sucesivo que “exige que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de sus sucesivos titulares registrales, aparezca sin saltos ni lagunas”.¹⁴

Por otro lado, bajo el presente escenario, la viuda no quedaría desamparada. Como señala la opinión disidente, dada la naturaleza declarativa del derecho a hogar seguro, la viuda lo puede invocar mediante moción al tribunal desde el momento en que se solicita la ejecución o el embargo de la propiedad perteneciente al titular o a los titulares.¹⁵

La opinión analizada hace patente la necesidad de que el legislador aclare varios aspectos de la Ley 195. Así pues, tal como señalaron los jueces Rodríguez Rodríguez y Hernández Denton, corresponde determinar con precisión lo siguiente: ¿Qué interés jurídico protege el derecho a hogar seguro en casos de bienes inmuebles pertenecientes a una comunidad hereditaria: la participación individual del comunero o la participación de todos los comuneros? De proteger solamente la participación individual del cónyuge supérstite, ¿se puede embargar el inmueble protegido por deudas de otros comuneros, derrotando de este modo el propósito legislativo? Para que se reconozca el derecho de hogar seguro

¹¹ Ley del derecho a la protección del hogar principal y el hogar familiar, Ley Núm. 195 de 13 de septiembre de 2011, 31 LPRÁ § 1858c (2011 & Supl. 2014).

¹² *Rivera García*, 189 DPR en la pág. 650 (Hernández Denton, opinión disidente).

¹³ 31 LPRÁ § 1858g (2011 & Supl. 2014).

¹⁴ LUIS R. RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 226 (2012).

¹⁵ 31 LPRÁ § 1858i (2011 & Supl. 2014).

al cónyuge superviviente, ¿tienen los coherederos que elegir entre proteger su propiedad principal o la propiedad heredada?¹⁶

II. SOTO SOLÁ V. REGISTRADORA:¹⁷ MODIFICACIONES A PAGARÉ HIPOTECARIO VENCIDO

El doctor César Berríos López vendió un inmueble dedicado a oficina, en el Municipio de San Juan, del que era dueño, al licenciado Soto Solá. Por motivo de dicha venta, las partes autorizaron una *Escritura sobre compraventa con precio aplazado con garantía hipotecaria*. El pagaré que evidenciaba la obligación, establecía el día 12 de noviembre de 2009 como fecha fija de vencimiento. Posteriormente, la escritura en cuestión fue inscrita en el Registro de la Propiedad en virtud de la Ley Núm. 216-2010, conocida como la *Ley para agilizar el Registro de la Propiedad*.¹⁸

Debido a que el comprador no pudo conseguir el financiamiento para pagar la cantidad adeudada antes del vencimiento del pagaré, las partes acordaron modificar el pagaré garantizado con hipoteca para extender su vencimiento hasta el 1 de junio de 2015. Este convenio se formalizó en virtud de la *Escritura de modificación de pagaré e hipoteca* que se presentó eventualmente en el Registro de la Propiedad. Así las cosas, la Registradora de la Propiedad denegó la inscripción de dicho instrumento público, señalando que “la hipoteca cuya modificación se solicita venció el 12 de noviembre de 2009, y la modificación se solicita con posterioridad a su vencimiento”.¹⁹

Soto Solá presentó un escrito de recalificación, pero la Registradora de la Propiedad emitió una notificación de denegatoria de inscripción por los fundamentos utilizados para denegar la inscripción original. En esencia, Soto Solá alegó que la Registradora de la Propiedad erró al denegar la inscripción, porque la expiración del término provisto en la obligación garantizada con el pagaré hipotecario no implicaba su extinción. Por su parte, la Registradora de la Propiedad sostuvo que cuando un pagaré es pagadero en una fecha específica, el mismo se considera vencido cuando llega la fecha de vencimiento convenida. Bajo este escenario, el pagaré pierde vigencia y efectividad, y el acreedor o tenedor solo

¹⁶ En respuesta a lo decidido en *Rivera García*, el 29 de enero de 2015, el senador Cirilo Tirado Rivera, radicó en la Legislatura de Puerto Rico el Proyecto del Senado 1288, con el fin de enmendar el artículo 6 de la Ley 195-2011. Esta propuesta permitiría que baste la comparecencia del cónyuge viudo, como copropietario de una propiedad que utiliza como residencia principal, ante notario público, para requerir que se inscriba su derecho a hogar seguro, independientemente de que el derecho no estuviese inscrito previamente en el Registro de Propiedad. Según la exposición de motivos del P. del S. 1288, esta enmienda cumpliría con la intención legislativa de proteger el derecho a hogar seguro del cónyuge superviviente y, a su vez, otorgarle a cada hijo la oportunidad de tener su residencia principal protegida. P. del S. 1288 de 29 de enero de 2015, 5ta Ses. Ord., 17ma Asam. Leg.

¹⁷ *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653 (2013).

¹⁸ Ley para agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, 30 LPRA §§ 1821-1831 (2005 & Supl. 2012).

¹⁹ *Soto Solá*, 189 DPR en la pág. 659 (cita omitida).

tiene dos remedios, a saber, ejecutar o cancelar la hipoteca; no puede modificar los términos de un pagaré hipotecario.

El juez asociado Kolthoff Caraballo emitió la opinión mayoritaria. En su análisis examinó la definición de *pagarés vencedores en fecha específica* contenida en el segundo capítulo de la *Ley de transacciones comerciales*, sobre instrumentos negociables:

[L]a Sec. 2-108 [de la Ley Núm. 208 de 1995] . . . define los pagarés vencedores en fecha específica. Esta sección dispone que un pagaré es vencedor en fecha específica cuando es pagadero luego de transcurrido un periodo específico de tiempo, en una fecha fija o en un momento de tiempo fácilmente determinable en el momento que se emitió la promesa. Además, la Sec. 2-113 establece que la fecha que se indique en el pagaré “determinará su vencimiento si el instrumento es pagadero dentro de un plazo fijo después de su fecha”. En otras palabras, la fecha fija o determinable que contengan los pagarés, distinta y posterior a la fecha de emisión, será la fecha de vencimiento de dicho pagaré.²⁰

Sostuvo, además, que para determinar el periodo prescriptivo de un pagaré hipotecario, hay que remitirse a la sección 2-118(h) de la *Ley de transacciones comerciales* al establecer que:

[C]uando se trata de un pagaré hipotecario la Ley Núm. 208-1995 contiene una disposición específica sobre su término prescriptivo, el cual es distinto a los demás pagarés. Así, la Sec. 2-118(h) dispone que[:]

[N]o obstante, cualquier disposición contraria aquí contenida, una acción para exigir el cumplimiento de una obligación, y cualquier interés devengado por dicha obligación, de una parte de pagar *un pagaré garantizado por hipoteca sobre bienes inmuebles deberá ser iniciada dentro del término provisto por el Artículo 1864 del Código Civil de Puerto Rico* para el ejercicio de la acción hipotecaria.

. . . [Por su parte, el] artículo [1864 del Código Civil] expresa que “la acción hipotecaria prescribe a los veinte (20) años”. De esta forma, la propia [*Ley de transacciones comerciales*] dispone que el término prescriptivo de un pagaré hipotecario será el mismo término prescriptivo de la acción hipotecaria. *Por lo tanto, el término prescriptivo de un pagaré hipotecario es veinte años.*²¹

En cuanto al momento en que comienza a transcurrir el término prescriptivo, el TSPR clarificó que “cuando exista un pagaré hipotecario con fecha cierta, el término prescriptivo comenzará en esa misma fecha”.²² Muy pertinente para obtener el resultado alcanzado, nuestro más alto foro distinguió entre el vencimiento y la vigencia de un pagaré hipotecario:

²⁰ *Id.* en las págs. 663-64 (citando a *Ley de transacciones comerciales*, Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, 19 LPRA §§ 508b, 513 (2005)).

²¹ *Id.* en la pág. 665 (citas omitidas).

²² *Id.* en la pág. 666.

[E]s importante aclarar la diferencia entre el vencimiento del pagaré hipotecario y su vigencia. El vencimiento es la “terminación del plazo establecido legal o convencionalmente para el cumplimiento de una obligación”. O sea, que un pagaré hipotecario con fecha específica vence cuando transcurre esa fecha establecida en el pagaré. Quiere decir que una vez vence el pagaré hipotecario, la obligación se hace exigible y el acreedor puede pedir la ejecución de la hipoteca para satisfacer su crédito.²³

En cambio, la vigencia consiste en el:

“[P]eriodo durante el cual las leyes, costumbres o contratos están en vigor y desarrollan todos los efectos jurídicos que le son característicos”. Esto significa que mientras una obligación tenga efectos jurídicos estará vigente y una vez pierda dicho efecto perderá también su vigencia. Así, pues, mientras un acreedor tenga disponible la acción de ejecutar la hipoteca en un pagaré hipotecario, esta está vigente.²⁴

En otras palabras, el vencimiento de la obligación representada por el pagaré no equivale a la pérdida de la vigencia. Por el contrario, el pagaré vencido todavía mantiene eficacia jurídica. Conforme a lo anterior, el Tribunal resolvió que no habría ningún impedimento jurídico al acto de modificar el pagaré, siempre que así lo consientan las partes:

[L]a Sec. 2-407 de la Ley Núm. 208-1995 establece que una alteración es un cambio no autorizado realizado a un pagaré para modificarlo. Llevar a cabo una alteración tiene como consecuencia el relevar de responsabilidad a la parte cuya obligación es afectada por la alteración. No obstante, esta sección aclara que una parte no quedará relevada por una alteración si consintió a la misma. *Por lo tanto, una modificación realizada a un pagaré con el consentimiento de todas las partes es válida y el pagaré no será anulado.*²⁵

Nos parece correcta la opinión del TSPR. Es acertado afirmar que, aunque haya vencido el pagaré, la obligación por él representada se mantiene vigente. Además, mientras permanezca vigente, las partes, en el ejercicio de la autonomía de la voluntad, pueden modificarla, extendiendo su fecha de vencimiento. De modo que nada impedía que el doctor Berríos y el peticionario convinieran en modificar las obligaciones contenidas en el pagaré, extendiendo su fecha de vencimiento.

La interpretación del TSPR amplía las facultades de las partes al llegar la fecha de vencimiento de un pagaré, incorporando una tercera vía, a saber, la modificación del pagaré hipotecario. De modo que, una vez vencida la obligación, además de tener la facultad de cancelar el pagaré o ejecutar la hipoteca, las partes pueden modificar el pagaré extendiendo la fecha de su vencimiento. Esta tercera opción, en este contexto económico y social, puede estimular las transac-

23 *Id.* (citando a *Westernbank v. Registradora*, 172 DPR 71, 83 (2007)) (notas omitidas).

24 *Id.* en la pág. 667 (citando a *Westernbank*, 172 DPR en la pág. 84).

25 *Id.* en la pág. 664 (notas omitidas).

ciones de modificación de hipotecas, reduciendo la proliferación de pleitos de ejecución de hipoteca y contribuyendo, a su vez, a descongestionar los calendarios de los tribunales.

III. SLG PÉREZ RIVERA V. REGISTRADORA:²⁶ FUNCIÓN DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

La controversia que dio origen a la opinión surgió cuando el matrimonio Pérez Rivera autorizó una escritura con el propósito de convertir el Condominio Padín en un régimen de propiedad horizontal. Esta finca estaba sujeta “a ciertas condiciones restrictivas que [requerían] que toda edificación que allí se [construyese fuese] para albergar no más de dos (2) familias, entendiéndose que la edificación [debía] ser de dos (2) plantas, cada una habitada por una familia distinta”.²⁷ Específicamente, la condición restrictiva, en calidad de servidumbre en equidad, disponía que:

La edificación que se levante en cada uno de los solares será dedicada única y exclusivamente para fines de residencia y no más de dos familias, entendiéndose que cuando una edificación se construya para albergar dos familias, ésta será de dos plantas cada una de las cuales albergará una familia distinta.²⁸

La Registradora de la Propiedad denegó la inscripción porque “concluyó que tales condiciones restrictivas creaban un impedimento para la constitución del régimen de propiedad horizontal toda vez que, según la escritura sujeta a calificación, el inmueble en controversia [estaba] compuesto por tres (3) apartamentos residenciales, dos (2) de los cuales se [encontraban] en la segunda planta”.²⁹

Por su parte, los peticionarios alegaron que procedía la inscripción, ya que las residencias aún conservaban el destino residencial del inmueble y que, por tanto, no se había variado la naturaleza del uso permitido por las condiciones restrictivas ni el propósito del urbanizador. Además, sostuvieron que la interpretación restrictiva de la Registradora de la Propiedad limitaba injustificadamente su derecho propietario del inmueble. A tales efectos, señalaron que:

[E]l aumento poblacional en la zona urbana de San Juan no justifica[ba] la permanencia de amplias residencias familiares en el centro de dicho municipio. Por consiguiente, adu[jeron] que lo que propon[ían] no [era] una desviación de las condiciones restrictivas establecidas hace siete (7) décadas, sino una atemperación a las necesidades de desarrollo actuales.³⁰

²⁶ SLG Pérez Rivera v. Registradora, 189 DPR 729 (2013).

²⁷ *Id.* en la pág. 732.

²⁸ *Id.* en la pág. 738 n.4.

²⁹ *Id.* en las págs. 732-33.

³⁰ *Id.* en la pág. 733.

Para resolver la controversia, el TSPR, en opinión suscrita por el juez Feliberti Cintrón, acudió al artículo 64 de la *Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad*.³¹ En lo pertinente, dicho artículo dispone que “los registradores únicamente podrán revisar los documentos que se presenten ante el Registro, los asientos registrales vigentes y las leyes”.³² En consecuencia, “el registrador no puede fundamentar su determinación en lo que no conste en los títulos presentados y en el contenido del Registro”.³³ Dicha norma jurídica prohíbe al registrador “descansar en suposiciones o interpretaciones al evaluar los documentos presentados ante el Registro”.³⁴ Asimismo, el TSPR expresó que el Registrador no podrá pasar por alto, recalificar o reevaluar los asientos extendidos en el pasado, ya que:

[L]os registradores carecen de la facultad para evaluar la validez de las calificaciones efectuadas y de los asientos extendidos anteriormente por otros registradores o por ellos mismos. Basándose en el principio de legitimación, dicha disposición decreta que tales asientos extendidos, así como los actos inscritos, gozan de una presunción de validez y deben ser respetados por el registrador hasta tanto los tribunales declaren su nulidad. Es decir, el registrador tiene una obligación de atenerse al estado de derecho creado por las inscripciones anteriores.³⁵

Sostuvo, además, nuestro más alto foro, que no corresponde a los registradores tomar decisiones para aclarar una controversia sobre un derecho dudoso:

[E]n nuestro sistema registral inmobiliario los registradores no están facultados para realizar tareas propias de jueces, ni para declarar la existencia de un derecho dudoso entre partes. En fin, las funciones de los registradores están limitadas únicamente a determinar si un documento es o no inscribible. Lo anterior se desprende claramente del Artículo 67 de la Ley Hipotecaria, el cual dispone que “[l]a calificación hecha por el registrador de los documentos presentados será a los únicos efectos de extender o denegar la inscripción, anotación, nota o cancelación solicitada . . .”.³⁶

Por otro lado, el TSPR destacó que como parte de su función calificadora, los registradores pueden revisar las condiciones restrictivas que surgen del Registro de la Propiedad. Por tal razón, “[u]na de las faltas que surge del propio Registro, y por la cual el registrador está autorizado a denegar la inscripción de un título, es ‘la existencia de condiciones restrictivas que impiden el acto o contrato que se pretende inscribir’”.³⁷

³¹ Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2267 (2005).

³² *SLG Pérez Rivera*, 189 DPR en la pág. 734.

³³ *Id.*

³⁴ *Id.* en las págs. 734-35.

³⁵ *Id.* en la pág. 735 (citas omitidas).

³⁶ *Id.* (citas omitidas) (citando a 30 LPRA § 2270).

³⁷ *Id.* en la pág. 736 (citando a *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 728 (2005)).

A la luz de lo anterior, el juez Feliberti Cintrón concluyó que la Registradora de la Propiedad carecía de competencia para pasar juicio sobre la razonabilidad de las condiciones restrictivas. Por tal razón, no podía modificar los asientos inscritos con anterioridad. Además, rebasaba sus facultades el determinar si las condiciones restrictivas en controversia habían perdido vigencia y si, por ende, debían ser extinguidas o modificadas. Cónsono con lo previamente discutido, el TSPR insistió en que los registradores solo están facultados para extender o denegar la inscripción solicitada, por lo cual actuó correctamente la Registradora de la Propiedad al denegar la inscripción de la escritura en cuestión, ya que era contraria a unas condiciones restrictivas en forma de servidumbre en equidad que constaban inscritas en el Registro de la Propiedad.

La opinión del TSPR reitera de forma clara y precisa las facultades de calificación del Registrador de la Propiedad, ampliamente reconocidas en nuestro ordenamiento registral. Sin embargo, no aporta nada nuevo en relación al tema discutido. Así pues, la opinión sirve de recordatorio para la comunidad jurídica respecto a que la gestión calificadora de los registradores de la propiedad se limita a los documentos presentados, los asientos vigentes en el Registro de la Propiedad, los documentos complementarios y las leyes.³⁸ Además, nos recuerda que los registradores no pueden aplicar las presunciones de las Reglas de Evidencia; tomar conocimiento oficial; valerse de conocimientos extrarregistrales; descansar en suposiciones o interpretaciones, y pasar juicio sobre la validez de las inscripciones anteriores.³⁹ Corresponde a los registradores de la propiedad solamente extender o denegar la inscripción solicitada, para lo cual no podrán declarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso o controvertido entre partes contendientes.⁴⁰

IV. SAN GERÓNIMO CARIBE PROJECT V. REGISTRADORA:⁴¹ ARANCELES HIPOTECARIOS

Esta opinión versa sobre la calificación de dos instrumentos públicos distintos que, sin embargo, originan una controversia arancelaria análoga. Veamos.

La corporación San Gerónimo Caribe Project (S.G.C.P.) era titular de una finca que contenía diversos inmuebles, entre ellos, una edificación comercial, un estacionamiento y un condominio residencial. S.G.C.P. solicitó la inscripción en el Registro de Propiedad de la Escritura Núm. 2, en la que se autorizaban varias operaciones registrales, incluyendo la compraventa de la finca y la edificación comercial valorada en \$11,000,000. Al momento de presentarse la escritura en cuestión tanto la finca y la edificación comercial, como el condominio residencial, estaban gravados por hipotecas ascendientes a \$73,126,636.

³⁸ RIVERA RIVERA, *supra* nota 14, en la pág. 278.

³⁹ *Id.* en las págs. 278-79.

⁴⁰ *Id.* en la pág. 276.

⁴¹ San Gerónimo Caribe Project v. Registradora, 189 DPR 838 (2013).

La Registradora de la Propiedad denegó la inscripción por entender que presentaba una deficiencia arancelaria. Sostuvo que, conforme a la norma duodécima del artículo 2 de la *Ley de aranceles del Registro de la Propiedad*,⁴² se debía valorar la compraventa de la finca y la edificación comercial en \$73,126,636. Ello responde a que dicha cantidad representaba la suma de todas las hipotecas que S.G.C.P. había constituido para financiar la construcción del proyecto en su totalidad. Además, argumentó que el valor de los componentes y derechos comprendidos en la escritura eran correctos y que el mismo se debió distribuir proporcionalmente a través de las transacciones efectuadas.

La Registradora de la Propiedad denegó la solicitud de recalificación, por lo cual S.G.C.P. presentó un recurso gubernativo en el que adujo que la Registradora erró al requerir un derecho de inscripción adicional.

De manera similar, S.G.C.P., dueño de otra finca en San Juan, desarrolló un proyecto mixto compuesto de un estacionamiento comercial, un condominio residencial y un estacionamiento correspondiente al condominio residencial. Mediante la Escritura Núm. 10, S.G.C.P. solicitó la inscripción de varios actos, entre otros, la compraventa del estacionamiento comercial por \$19,040,000. Ahora bien, para financiar la totalidad de la estructura se habían obtenido préstamos garantizados por hipotecas ascendentes a \$95,050,000. En cambio, al momento de presentarse la escritura en cuestión no se había liberado ninguno de los componentes de la transacción registral de las hipotecas constituidas para financiar la construcción de la totalidad del proyecto.

La Registradora de la Propiedad notificó dos defectos que impedían la inscripción. En lo aquí pertinente, determinó, a base de la norma duodécima, que existía una deficiencia en el pago de aranceles. Razonó que se le debía atribuir el valor de las hipotecas que garantizaban los préstamos obtenidos para la construcción de la estructura total a la compraventa de la finca y al estacionamiento comercial objeto de la inscripción.

S.G.C.P. objetó la calificación registral. Argumentó, entre otras cosas, que la Registradora de la Propiedad había aplicado e interpretado la norma duodécima incorrecta y mecánicamente a una de las transacciones de la Escritura Núm. 10. Alegó, además, que la interpretación y aplicación de dicha norma jurídica era inconsistente con el propósito de la misma.

El juez asociado Rivera García emitió la opinión mayoritaria. La decisión se basó, primordialmente, en el análisis de la norma duodécima del artículo 2 de la *Ley de aranceles del Registro de la Propiedad*, que establece que:

En caso de enajenación, cesión o compraventa de fincas gravadas con hipotecas según el Registro de la Propiedad, de no constar del documento la inclusión de dichas hipotecas en el precio de venta, se tomará como base el precio de enajenación, cesión o compraventa o la suma total de las hipotecas, lo que resulte

⁴² Ley de aranceles del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, 30 LPRA § 1767b (2005).

mayor a los efectos de la cancelación de los correspondientes derechos de inscripción.⁴³

Como explicó el honorable Rivera García, “[l]a citada norma responde al propósito legislativo de que el arancel se aplique sobre la base que mejor refleje el valor en el mercado de la propiedad transmitida”.⁴⁴ Esta norma es compatible con “el propósito moderno e irreversible que infiltra el arancel [el cual] es aproximar en lo posible la base impositiva al valor real del derecho objeto de la operación registral”.⁴⁵ De este modo, “la doctrina jurisprudencial no deja al azar ni a la voluntad de las partes la valoración del derecho objeto de inscripción”.⁴⁶

La controversia presenta el potencial conflicto entre la realidad registral y la extrarregistral. Sobre el particular, el TSPR insistió que, en caso de discrepancias entre ambos ámbitos, el Registrador de la Propiedad debe utilizar su facultad de impedir que actos artificiosos tengan acceso al Registro de Propiedad. A tales efectos, el TSPR declaró que:

La doctrina y la jurisprudencia han reconocido que la operación del Registro de la Propiedad confronta en la práctica dos realidades: la realidad registral y la extrarregistral. En los casos donde existe alguna discrepancia entre estas realidades, se puede presumir que existe una ficción que ha accedido al Registro de la Propiedad o que ha sido presentado para ganar acceso al mismo. Para evitar estas discrepancias, el Registrador debe usar su facultad para negar acceso a actos artificiosos y para promover la fidelidad óptima en los libros del Registro de modo que se acerque su realidad a la realidad externa.⁴⁷

Cónsono con lo anterior, el TSPR confirmó la nota denegatoria de la Registradora de la Propiedad. Concluyó que, en ambos casos, el precio de las fincas era menor que el monto total de las hipotecas que las gravaban, y que estas no se incluyeron en el precio de venta, por lo cual aplicaba la norma duodécima de la *Ley de aranceles del Registro de la Propiedad*.

Al alcanzar dicha conclusión, el TSPR tomó en consideración la letra de la norma duodécima; las características de la finca objeto de inscripción por medio de la Escritura Núm. 2 (*i.e.*, finca de 1.5517 cuerdas en una zona de alto valor comercial y residencial), y que la tasación utilizada para computar el precio de venta del inmueble de la Escritura Núm. 2 no representaba el verdadero valor en el mercado de la finca y de la edificación, ya que no le adjudicó valor al terreno.

Por otro lado, el TSPR examinó un reclamo del peticionario a los efectos de que, si se utilizaba el valor global de las hipotecas, este debía distribuirse proporcionalmente entre las transacciones efectuadas. Sin embargo, el TSPR denegó dicha solicitud al sostener que no existía una disposición en ley que obligara a la

43 *Id.*

44 *San Gerónimo Caribe Project*, 189 DPR en la pág. 862.

45 *Id.*

46 *Id.*

47 *Id.* en la pág. 864.

Registradora de la Propiedad a hacer tal distribución. Sostuvo, además, que S.G.C.P. tuvo la alternativa de, con el consentimiento del acreedor hipotecario, distribuir las cargas hipotecarias, y liberar las fincas y los distintos inmuebles de los gravámenes que los afectaban, pero no lo hizo.⁴⁸

Opinamos que la decisión es correcta en Derecho. Esta se fundamentó en varios factores expuestos en la opinión, tales como la letra expresa de la norma duodécima de la *Ley de aranceles del Registro de la Propiedad*, y un análisis crítico del valor real de los bienes y derechos a inscribir, que incluyó: atender su cabida, su ubicación y los criterios que utilizó el peticionario para establecer el valor propuesto. Subyace a lo anterior, la facultad de los registradores de evitar que al Registro de la Propiedad accedan transacciones artificiosas.⁴⁹

Debemos destacar que la norma duodécima no busca identificar el valor exacto del derecho o del bien a inscribir, sino uno aproximado que permita acercarse razonablemente a su valor real.⁵⁰ A nuestro entender, en el presente caso la norma duodécima cumplió su función e impidió el acceso al Registro de la Propiedad a una transacción artificiosa, basada en valores unilateralmente establecidos por el peticionario que no reflejaban una aproximación satisfactoria del valor real del derecho a inscribir. Sobre el particular, conviene recordar que para establecer el valor de los bienes y derechos a inscribir, S.G.C.P. utilizó criterios *conclusorios*, subjetivos y carentes de uniformidad: la tasación del valor de una edificación que no incluía el valor del terreno y el valor asignado en el permiso de construcción a base del cual se pagaron los arbitrios de construcción. Si acce-

⁴⁸ Para una discusión sobre la liberación de inmuebles de garantías hipotecarias, véase RIVERA RIVERA, *supra* nota 14, en las págs. 493-97. Véase también *Plaza del Rey, Inc. v. Registrador*, 133 DPR 188 (1993); *Casa Blanca Properties v. Registrador*, 130 DPR 609 (1992).

⁴⁹ *San Gerónimo Caribe Project*, 189 DPR en la pág. 864 (*citando a Empire Life Ins. Co. v. Registrador*, 105 DPR 136, 141 (1976)).

⁵⁰ Como se discutió anteriormente, la norma duodécima del artículo 2 de la *Ley de aranceles del Registro de la Propiedad* se activa cuando una persona enajena, cede o vende un inmueble gravado con hipotecas, y no surge del documento que evidencia el acto jurídico la inclusión de las hipotecas en el precio de venta. Por consiguiente, los aranceles se calculan tomando como base el precio de la enajenación, cesión o compraventa, o la suma total de las hipotecas que gravan el inmueble; lo que sea mayor.

En un mercado de bienes raíces próspero, la norma duodécima propone la forma más efectiva de medir el valor real de un inmueble. Naturalmente, si un inmueble gravado con hipotecas se vende por encima del valor de estas, el precio de venta recogería tanto el valor de las hipotecas como la plusvalía del inmueble y, por ende, reflejaría el valor en el mercado.

No obstante, nos cuestionamos si el diseño de la norma duodécima contempla la posibilidad de un mercado de bienes raíces deprimido, como el que se manifiesta en la actualidad. A saber, si un inmueble se vende por debajo de la suma total de las hipotecas que gravan dicho inmueble, dicha suma total de las hipotecas no reflejaría su valor real en el mercado. Ante la presunción de una compraventa *bona fide*, las partes estarían pagando un impuesto arancelario sobre el valor del inmueble en el mercado. Cabe recalcar, sin embargo, que la norma duodécima también persigue evitar dejar a la arbitrariedad de las partes la valoración del inmueble en venta. En ese sentido, el valor que representa la suma total de las hipotecas del inmueble, cumple con el propósito de hallar el valor más aproximado del mercado, sin permitir que las partes fijen su criterio subjetivo en la valoración del inmueble.

dieran a la inscripción de los derechos presentados, a base de dichos parámetros, equivaldría a dejar a la voluntad de las partes la valoración del derecho a inscribir, lo cual, como vimos, no está permitido por nuestro ordenamiento registral.

Reconocemos la preocupación de la peticionaria de que se torne difícil calcular la responsabilidad arancelaria del bien particular cuya inscripción se solicita al no distribuirse el valor de las hipotecas entre los diversos bienes gravados. Como se discute en la opinión, parte de la dificultad señalada por S.G.C.P. es autoinfligida, ya que aunque tuvo la oportunidad de distribuir la responsabilidad hipotecaria entre los distintos inmuebles, no lo hizo. Por otro lado, la Registradora de la Propiedad se encontraba en la disyuntiva de calcular los aranceles a base del valor establecido unilateralmente por el peticionario o del valor mayor de las hipotecas inscritas, según la información que constaba en el Registro de la Propiedad. El derecho positivo vigente y el propósito del arancel moderno de aproximar la base impositiva al valor real del derecho a inscribir, exigían la aplicación de la norma duodécima.

CONCLUSIÓN

Consideramos que las decisiones aquí discutidas y analizadas son correctas, a la luz del Derecho Registral Inmobiliario.

Así, en *Rivera García* se salvaguardó el principio registral de tracto sucesivo al TSPR insistir en la comparecencia de todos los cotitulares de un inmueble para autorizar el acta del derecho a hogar seguro. Entendemos, sin embargo, que esta decisión crea algunas lagunas que atentan contra el interés social que brinda la figura del derecho a hogar seguro, por lo que nos hacemos eco del llamado para que se legisle y se aclaren diversos aspectos de la Ley 195.

Por otro lado, en *Soto Solá* el TSPR aclaró que al llegar la fecha de vencimiento de un pagaré hipotecario, además de poder cancelar el pagaré o ejecutar la hipoteca, el deudor y acreedor podrán modificar las obligaciones contenidas en él, en virtud de la autonomía de la voluntad de las partes. Esta decisión tiene el efecto de estimular las transacciones de modificación de hipotecas, mitigando así la proliferación de pleitos de ejecución de hipotecas.

En *SLG Pérez Rivera* se reiteraron las facultades de calificación del Registrador de la Propiedad. El TSPR confirmó la acción de la Registradora de la Propiedad al denegar la inscripción de una escritura que contravenía una condición restrictiva que había sido previamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Asimismo, señaló que la gestión calificadora del Registrador de la Propiedad se limita a los documentos presentados, los asientos vigentes del Registro de la Propiedad, los documentos complementarios y las leyes.

Por último, en *San Gerónimo Caribe Project* nuestro más alto foro abordó el tema de aranceles hipotecarios, al interpretar la norma duodécima del artículo 2 de la *Ley de aranceles del Registro de la Propiedad*. A base de esta norma, estimó que en la compraventa de varios inmuebles se debía utilizar la suma total de las hipotecas como base para calcular los aranceles, ya que esta era mayor al precio de venta. De esta manera, rechazó el que las partes fijaran su criterio subjetivo

para determinar el valor de los inmuebles sobre el cual se calcularían los aranceles correspondientes.