

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

ARTÍCULO

FÉLIX R. FIGUEROA CABÁN*

Introducción	685
I. <i>Banco Popular de Puerto Rico v. Registrador de la Propiedad</i>	685
II. <i>Popular Mortgage [sic], Inc. v. Registrador de la Propiedad</i>	689
III. <i>BL Investments Inc. v. Registrador de la Propiedad</i>	692
Conclusión	697

INTRODUCCIÓN

DURANTE EL TÉRMINO DE 2010-2011, EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO Rico emitió tres decisiones relativas al Derecho Registral Inmobiliario, a saber: *BL Inv., Inc. v. Registrador de la Propiedad*,¹ *Popular Mortgage, Inc. v. Registrador de la Propiedad*² y *Banco Popular de Puerto Rico v. Registrador de la Propiedad*³

El objetivo del presente análisis es examinar críticamente los tres fallos a la luz de las normas sobre derecho registral inmobiliario vigentes en nuestro ordenamiento jurídico y el grado en que aquellos afectan, es decir, promueven o perjudican, el tráfico jurídico.

Finalmente, pretendemos identificar qué tendencias, si algunas, subyacen las decisiones jurisprudenciales comentadas.

I. BANCO POPULAR DE PUERTO RICO V. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD⁴

Como parte de un procedimiento de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, se llevó a cabo la venta en pública subasta de determinado bien inmueble. A

* 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.

1 *BL Inv., Inc. v. Registrador*, 2011 TSPR 30, 181 DPR ____ (2011).

2 *Popular Mortgage, Inc. v. Registrador*, 2011 TSPR 57, 181 DPR ____ (2011).

3 *Banco Popular v. Registrador*, 2011 TSPR 58, 181 DPR ____ (2011).

4 *Id.*

la subasta solo compareció el peticionario, Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular), a quien se le adjudicó la buena pro.

Otorgada la escritura judicial y presentada ante el Registro de la Propiedad, el Registrador denegó su inscripción. A su entender, para completar los derechos de inscripción, Banco Popular necesitaba cancelar determinada suma en sellos a favor de la Sociedad de Asistencia Legal (SAL).

Inconforme con dicha calificación, el peticionario solicitó recalificación. Alegó que, de conformidad con la Ley Núm. 244 de 2 de septiembre de 2004,⁵ la obligación de cancelar sellos de SAL corresponde a casos de escrituras de compraventa e hipoteca y escrituras de constitución o cancelación de hipoteca, no a escrituras de ventas judiciales.

Luego de agotar el procedimiento de recalificación, el Registrador de la Propiedad denegó finalmente la inscripción. Sostuvo que, para completar los derechos de inscripción, el peticionario tenía que cancelar determinada suma en sellos a favor de SAL. En su opinión:

[L]a venta judicial es una compraventa en todo su concepto legal por lo que le es de aplicación a las escrituras de ventas judiciales lo dispuesto en la Ley Núm. 244 . . . sobre el deber del notario de cancelar sellos a favor de la Sociedad para Asistencia Legal.⁶

En esta decisión, el Tribunal Supremo de Puerto Rico (Tribunal Supremo) analiza la naturaleza jurídica de la venta judicial y de los procedimientos de ejecución de hipoteca y concluye que ambos están inspirados por el contrato de compraventa.⁷ Así pues, aunque en una venta judicial no hay consentimiento, están presentes dos elementos reales del contrato de compraventa, a saber: la cosa y el precio. De este modo, el alto foro judicial cita con aprobación a Roca Sastre⁸ al declarar que, como en la adjudicación al rematante “se produce una transmisión por precio, cabe asimilar en muchos aspectos este acto al contrato de compraventa”.⁹ Además, como en cualquier compraventa, la venta judicial está sujeta a las disposiciones del artículo 1348 del Código Civil de Puerto Rico¹⁰ sobre personas que no pueden adquirir por compra y, salvo responsabilidad por daños y perjuicios, a la venta judicial le aplican plenamente las disposiciones

5 Ley Núm. 244 de 2 de septiembre de 2004, 4 LPRÁ §§ 851-858 (2003 & Supl. 2010).

6 *Banco Popular*, 2011 TSPR 58, en la pág. 6.

7 *Id.* en la pág. 18 (citando con aprobación a *Smyth, Puig v. Oriental Bank*, 170 DPR 73, 91-92 (2007) (Resolución) (Rodríguez Rodríguez, opinión disidente)).

8 Véase *Banco Gub. de Fomento v. Abarca Warehouses*, 109 DPR 132, 134 n. 1 (1979). El Tribunal Supremo también cita con aprobación a Roca Sastre, en cuanto expone que la intención del legislador ha sido atender la venta judicial como una compraventa.

9 *Banco Popular*, 2011 TSPR 58, en la pág. 17 (énfasis omitido) (cita omitida).

10 Cód. Civ. PR art. 1348, 31 LPRÁ § 3773 (1990 & Supl. 2010).

sobre saneamiento establecidas en los artículos 1363-1377 de nuestro Código Civil.¹¹

Por otro lado, en el procedimiento de la venta judicial no existe una diferencia sustancial entre el acreedor ejecutante y cualquier otro licitador que comparezca a la subasta. De este modo, la única distinción importante entre ambos consiste en que el acreedor puede utilizar su crédito como forma de pago, estando sujeto este último a los demás requisitos de la subasta, entre ellos, el importantísimo requerimiento de “tener que igualar o superar el tipo mínimo establecido en la escritura de constitución de hipoteca”.¹²

A esto hay que añadir el tratamiento que consistentemente nuestro Tribunal Supremo le ha brindado a la escritura de venta judicial como un instrumento público de naturaleza notarial.¹³ Así pues, ha sostenido dicho foro que “por medio de la subasta lo que se verifica es simplemente un contrato de compraventa, y el comprador ha de pagar por precio de los bienes, dinero contante o signo que lo represente . . .”.¹⁴

El Tribunal Supremo además examina la intención legislativa de la Ley Núm. 244 de 2 de septiembre de 2004 (Ley Núm. 244).¹⁵ A juicio de nuestro más alto foro, se desprende de la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 244 que el propósito de dicho estatuto era “aumentar los ingresos de la Sociedad para Asistencia Legal pues ésta enfrentaba un déficit operacional que le impedía cumplir cabalmente con sus compromisos”.¹⁶ Por ello, impuso un arancel a favor de SAL a cancelarse en todas las escrituras públicas de compraventa que se otorguen ante notario debidamente autorizado.

Una vez *asimiladas* las instituciones jurídico-procesales de la venta judicial al contrato de compraventa, la conclusión es anticipable:

¹¹ Cód. Civ. PR arts. 1363-1377, 31 LPRA §§ 3831-3845 (1990 & Supl. 2010).

¹² *Banco Popular*, 2011 TSPR 58, en la pág. 13 (citando a *Coop. de Ahorro y Créd. v. Registrador*, 142 DPR 369, 379 (1997)).

¹³ Véase también *Smyth v. Oriental Bank*, 170 DPR 73, 101-02 (2007) (Rodríguez Rodríguez, opinión disidente). Disintiendo, específicamente, en torno a la naturaleza y función del instrumento público notarial de la escritura de venta judicial:

Tal intervención notarial constituye un último cedazo jurídico antes de configurarse la transferencia del dominio mediante un procedimiento que, en gran medida, se ha dejado en manos del acreedor ejecutante y del alguacil. Es por ello que la escritura de venta judicial protege a los deudores y facilita el tráfico jurídico al procurar su estabilidad.

. . . .

. . . [L]a intención legislativa ha sido la de exigir una escritura de venta judicial antes de privar a los deudores de su derecho dominical mediante un procedimiento ordinario de ejecución hipotecaria.

Id.

¹⁴ *Sobrinos de Ezquiaga v. Corte de Distrito de San Juan*, 31 DPR 563, 566 (1923).

¹⁵ Ley Núm. 244 de 2 de septiembre de 2004, 4 LPRA §§ 851-858 (2003 & 2010).

¹⁶ *Banco Popular*, 2011 TSPR 58, en la pág. 7.

[E]ntendemos que cuando el legislador expresó en la *Exposición de Motivos* de la Ley Núm. 244 . . . que en ‘todas las escrituras públicas de compraventa que se otorguen ante notario debidamente autorizado y registrado’ debían cancelarse sellos a favor de la Sociedad para Asistencia Legal, se refería a tod[a]s las escrituras públicas que incluyeran la adquisición de bienes inmuebles a título oneroso, es decir, pagando un precio a cambio del bien.¹⁷

Dado que la escritura de venta judicial en controversia, en la cual el acreedor-licitador se adjudicó la buena pro, conlleva la adquisición de un bien inmueble a título oneroso, es forzoso concluir que es una compraventa bajo los términos de la Ley Núm. 244 y que, por ende, cancela sellos a favor de SAL.

Por tal razón, el Tribunal Supremo determinó la procedencia de la falta notificada y apercibió al petitionario a cancelar los sellos correspondientes como condición de la inscripción de la escritura de venta judicial. A nuestro modo de ver, la decisión es acertada. Veamos.

En primer lugar, está en armonía con una trayectoria jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo, que sugiere—aunque a veces no con la claridad y firmeza deseada—la naturaleza traslativa de dominio de la ejecución de hipoteca. Ahora, después de la opinión estudiada, la comunidad jurídica dispone de una norma clara y precisa sobre el particular.

En segundo lugar, la norma favorece el tráfico jurídico al insistir en la naturaleza notarial de la escritura de venta judicial. De este modo, cónsono con los principios que animan los procedimientos de ejecución de hipoteca, se protegen los intereses del deudor al no configurarse la transmisión de su dominio sobre el bien objeto de ejecución hasta que medie la intervención del notario, funcionario público imparcial, autorizando la escritura de venta judicial.

En tercer lugar, consideramos que la decisión analizada interpreta correctamente la intención legislativa de la Ley Núm. 244.¹⁸ Como estatuto remedial, el mismo debe interpretarse de forma liberal, consistente con el alto interés público que subyace a dicho cuerpo legislativo, a saber: aumentar los ingresos de SAL para que, de este modo, dicha entidad pueda continuar ofreciendo representación legal a personas indigentes imputadas de delito. Por ello, nos parece justa y aclaradora la norma implícita en la opinión: si en la transacción hay adquisición de dominio particular a título oneroso, entonces no hay razón por la cual el adquirente no cancele los aranceles correspondientes a favor de SAL.

Finalmente, a nuestro entender, la decisión elimina la incertidumbre sobre la cancelación de sellos a favor de SAL en casos no contemplados expresamente por la Ley Núm. 244.¹⁹ Ello obedece a que el Tribunal Supremo ha establecido un criterio preciso sobre el particular: si el negocio jurídico conlleva la adquisición de bienes inmuebles a título oneroso, pagando un precio a cambio del bien, de-

¹⁷ *Id.* en la pág. 18.

¹⁸ *Id.*

¹⁹ *Id.*

berá cancelar los sellos correspondientes para completar los derechos de inscripción. De este modo, tanto los notarios como los Registradores de la Propiedad tendrán a su disposición una norma clara que debe evitar futuros conflictos sobre aspectos arancelarios.

II. POPULAR MORTGAGE [SIC], INC. V. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD²⁰

Determinado matrimonio constituyó una hipoteca sobre un bien inmueble de su propiedad para garantizar un pagaré a favor de Doral Mortgage Corp. (Doral). Alegadamente, dicha deuda fue satisfecha en su totalidad por lo cual se les devolvió a los cónyuges el pagaré y estos, sin haberlo cancelado, lo extraviaron.

Posteriormente, el matrimonio refinanció el inmueble en cuestión con Popular Mortgage, Inc. Como parte de esta transacción, dicha entidad financiera presentó una demanda de cancelación de pagaré extraviado. En la misma, incluyó como demandados a los esposos titulares del bien inmueble y a otros demandados desconocidos.

Al culminar el trámite procesal correspondiente, el Tribunal de Primera Instancia (TPI o foro de instancia) emitió una sentencia en virtud de la cual declaró extraviado el pagaré y extinguida la deuda por lo que ordenó la cancelación de la hipoteca original en el Registro de la Propiedad. Además, el TPI expidió un mandamiento mediante el cual ordenó al Registrador de la Propiedad a cancelar el gravamen sobre el inmueble del matrimonio.

Así las cosas, el peticionario Popular Mortgage, Inc. presentó el mandamiento ante el Registro de la Propiedad con el propósito de cancelar el gravamen en controversia. Inicialmente, el Registrador denegó la inscripción. Luego de varios trámites registrales, que incluyeron una nueva presentación del mandamiento, el Registrador reiteró su denegatoria de la inscripción. Arguyó, en esencia, que el TPI carecía de jurisdicción para emitir la sentencia, ya que en el pleito de cancelación de pagaré extraviado no se incluyó como demandado a Doral, acreedor que constaba en el Registro y quien, a su entender, era el último poseedor conocido del título extraviado.

En la decisión examinada, el Tribunal Supremo discute dos importantes doctrinas jurídicas, a saber: la calificación registral de documentos judiciales y las reglas para la cancelación de hipotecas en garantía de un pagaré cuyo título se ha extraviado o destruido.

Respecto a la primera, el Tribunal Supremo reitera el enfoque restrictivo que limita la calificación registral de documentos judiciales a aspectos relacionados con la jurisdicción y competencia del tribunal y con la observación, en los procedimientos judiciales, de los trámites y preceptos esenciales para su validez.²¹ Cónsono con lo anterior, nuestro más alto foro determinó que no erró el Regis-

²⁰ Popular Mortgage v. Registrador, 2011 TSPR 57, 181 DPR ____ (2011).

²¹ Véase Art. 64 Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2267 (2005); Rigos v. Registrador, 165 DPR 710, 725 (2005).

trador al auscultar si del mandamiento de cancelación ante su consideración se desprendía la ausencia de parte indispensable en el procedimiento judicial y, por ello, la falta de jurisdicción del tribunal que lo emitió. Estos son aspectos sobre los cuales versa la calificación registral y dicho funcionario, dentro del ámbito de sus prerrogativas legales, podía pasar juicio en torno a si el procedimiento de cancelación de pagaré extraviado cumplía con las disposiciones del artículo 138 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad,²² y del artículo 131.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad²³ (Reglamento Hipotecario).

Dicha determinación nos parece correcta en derecho y consistente con una larga tradición jurídica reconocida por nuestro Tribunal Supremo en torno a los límites de la calificación registral de documentos judiciales.²⁴ Reitera el enfoque restrictivo de esta operación de crítica jurídica cuando el Registrador de la Propiedad se enfrenta a documentos emitidos por el tribunal.

Con relación al procedimiento de cancelación de hipotecas en garantía de un pagaré cuyo título se ha extraviado o destruido, el Tribunal Supremo destaca, de entrada, el interés jurídico a proteger: “asegurarles a quienes pudieran ser tenedores del pagaré extraviado o destruido, que sus derechos garantizados por el Registro no serían cancelados sin su consentimiento”.²⁵ En armonía con lo anterior, nuestro más alto foro identifica el concepto de poseedor del artículo 131.1 del Reglamento Hipotecario con el concepto de tenedor de la Ley de Transacciones Comerciales,²⁶ de modo que “allí donde el Art. 131.1 del Reglamento Hipotecario . . . alude al último poseedor conocido y cualquier poseedor desconocido del pagaré extraviado, debe entenderse que ese artículo se refiere al último tenedor conocido y cualquier tenedor desconocido del instrumento extraviado”.²⁷ De esta forma, demuestra “el perfecto derecho de dominio que tenía dicho último poseedor y por tanto, se le reconoció su plena capacidad para consentir en la cancelación de la hipoteca en que era ‘único interesado’”.²⁸ Por ello, con el propósito de garantizarle a los posibles acreedores de una hipoteca en garantía de un pagaré extraviado que el gravamen no se cancelará sin su consentimiento, el Tribunal Supremo pautó prospectivamente la siguiente norma:

22 30 LPRR §2462.

23 Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, Reglamento Núm. 2674 del 9 de julio de 1980.

24 Véase *L. Dershowitz & Co. v. Registrador*, 105 DPR 267 (1976).

25 *Popular Mortgage*, 2011 TSPR 57, en la pág. 17.

26 Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, 19 LPRR §§ 401-2207 (2003).

27 *Popular Mortgage*, 2011 TSPR 57, en la pág. 17 (énfasis omitido). Véase también *Maine Family Federal Credit Union v. Sun Life Assurance Co. of Canada*, 727 A.2d 335 (1999).

28 *Hau v. Registrador*, 58 DPR 805, 809-10 (1941).

Cuando un tercero pretenda cancelar una hipoteca en garantía de un pagaré extraviado y se alegue que el último poseedor conocido fue el deudor, se deberá instar una acción judicial contra este último poseedor conocido y cualquier poseedor desconocido del pagaré extraviado. Además, se deberá demandar y emplazar al último acreedor conocido de las obligaciones representadas por el pagaré. Ahora bien, si el último acreedor conocido es una persona distinta al acreedor que consta en el Registro, se deberá notificar también a este último. El tribunal de instancia deberá comprobar que el pagaré se extravió en manos del alegado último poseedor conocido.²⁹

Esta decisión nos parece jurídicamente correcta, ya que, entre otras cosas, es consistente con una larga tradición de protección de los intereses de los acreedores en casos de cancelación de gravámenes que data desde los tiempos de la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar de 1893.

Además, consideramos que la opinión analizada promueve decididamente la seguridad del tráfico jurídico. Ello es así porque, al identificar el poseedor del artículo 131.1 del Reglamento Hipotecario con el tenedor de la Ley de Transacciones Comerciales,³⁰ incorpora a nuestro Derecho Hipotecario un concepto con perfiles jurídicos bien definidos y con una larga tradición interpretativa que permite, cónsono con la intención legislativa, asegurar que quien cancela el pagaré tiene pleno dominio sobre el instrumento perdido o extraviado, consintiendo de este modo a la cancelación. Con la identificación entre poseedor y tenedor, se otorga certeza y seguridad a los intereses jurídicos de los acreedores y con ello se promueve el tráfico jurídico.

No obstante lo anterior, la adjudicación de la controversia específica ante la consideración del Tribunal Supremo en el caso comentado levanta, en nuestra opinión, ciertas interrogantes.

¿Procedía ordenar la cancelación del gravamen aunque el señalamiento de falta del Registrador apuntaba a la existencia de un defecto fatal para cualquier procedimiento judicial, la falta de jurisdicción?

¿Cómo se pudo cancelar la hipoteca en controversia, si el procedimiento judicial parecía adolecer de falta de jurisdicción por faltar parte indispensable? A saber: Doral, acreedor que constaba en el Registro, era distinto al matrimonio que alegaba ser el último poseedor conocido.

¿Cómo el TPI comprobó que el pagaré se extravió en manos del matrimonio, cuando a esta parte se le anotó en rebeldía y, como consecuencia, no se celebró una vista evidenciaria sobre el particular?

¿Era suficiente basarse en inferencias de las alegaciones de la demanda? Más aún, cuando la única parte que permaneció en el litigio fue el nuevo acreedor que busca un rango preferente para su hipoteca.

²⁹ *Popular Mortgage*, 2011 TSPR 57 en la pág. 19 (énfasis omitido).

³⁰ 19 LPRA § 451.

De este modo, ¿quién se aseguró, en el procedimiento judicial en cuestión, de proteger los intereses de aquel acreedor cuyo gravamen constaba del Registro de la Propiedad?³¹ En nuestra opinión, el Registrador de la Propiedad.

Finalmente, resulta interesante especular en torno al efecto que tendrá la implantación de la norma aquí establecida sobre el calendario de los tribunales de instancia. ¿Cómo los tribunales de instancia comprobarán que, en casos como el reseñado, el pagaré se extravió en manos del presunto último poseedor? ¿Habrá, para ello, que celebrar las vistas evidenciarías que estime necesarias?

III. *BL INVESTMENTS INC. V. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD*³²

Determinado bien inmueble está inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de un matrimonio. Posteriormente, la esposa muere y se inscribe el derecho hereditario sobre dicho bien a favor de los herederos de aquella, a saber: sus hijos y su exesposo, este último, en cuanto a la cuota usufructuaria-viudal.

BL Investments, Inc. (BL Investments o el peticionario) obtuvo una sentencia de cobro de dinero contra el exesposo por concepto de una deuda contraída con posterioridad a la extinción de la sociedad de gananciales. Como parte de los trámites de la ejecución, se anotó la sentencia en el Registro de la Propiedad y el peticionario obtuvo una Orden y Mandamiento de Ejecución de la Sentencia para la venta en pública subasta de su porción, como exesposo, de cincuenta por ciento en el bien inmueble para el pago de las cantidades adeudadas por sentencia.

La subasta se celebró y al peticionario ejecutante se le adjudicó la buena pro. Eventualmente, se otorgó la escritura de venta judicial y se presentó ante el Registro de la Propiedad. BL Investments solicitó del Registrador de la Propiedad la inscripción a su favor del cincuenta por ciento pro indiviso del exesposo en el bien inmueble.

El Registrador de la Propiedad denegó la inscripción. Sostuvo, que la finca estaba inscrita a favor del exesposo y sus hijos, y que en la escritura solo se había incluido como demandado al exesposo. Por su parte, el peticionario arguyó que la cuota abstracta pro indiviso era un bien enajenable, embargable y susceptible de ser adquirido en pública subasta.

Luego de agotar el trámite de recalificación, el Registrador de la Propiedad reiteró su denegatoria. Argumentó, en esencia, que la venta judicial presentada no era inscribible ya que “no es ejecutable una participación concreta de una

³¹ Véase *Torres v. Registrador*, 65 DPR 404, 406-07 (1945) (confirmando la denegatoria de inscripción del Registrador, el tribunal protege los derechos de un tercero que pudiese ser tenedor de un pagaré notificado como destruido por el recurrente. Los tenedores de un pagaré hipotecario quedarían desprotegidos si con una declaración jurada del dueño de la finca al efecto de que destruyó el pagaré, fuese suficiente para cancelar una hipoteca en el Registro).

³² *BL Investment, Inc. v. Registrador*, 2011 TSPR 30, 181 DPR ____ (2011).

finca perteneciente a una comunidad hereditaria en la que no ha mediado una partición y adjudicación”.³³

En la decisión examinada, el Tribunal Supremo analiza la figura jurídica de la comunidad posganancial, la comunidad hereditaria y la comunidad posganancial en caso del fallecimiento de uno de los cónyuges.

Así pues, la comunidad posganancial surge tras disolverse el matrimonio. Constituye una comunidad ordinaria de bienes en la cual los comuneros ostentan una cuota abstracta sobre la antigua masa ganancial y no una cuota concreta sobre cada bien que la compone.³⁴ Dicha característica la asemeja a la comunidad hereditaria, ya que se mezclan y confunden provisionalmente bienes de los excónyuges hasta que se liquide la comunidad. No es hasta que ocurre la liquidación, que el derecho de un excónyuge sobre la mitad del patrimonio indiviso se concreta en bienes determinados.³⁵

Vigente la comunidad de bienes posganancial, los excónyuges tienen los siguientes derechos: (1) cuota independiente, alienable y homogénea con derecho a pedir la administración de bienes comunes y solicitar la división; (2) el excónyuge puede vender, ceder o traspasar sus derechos o acciones sobre la masa de la comunidad previo a la liquidación, pero no disponer por sí de bienes de la comunidad o de cuotas determinadas y específicas, ya que la comunidad posganancial se gobierna por el régimen de mayoría y unanimidad para los actos de gestión y disposición; y (3) cualquier comprador o cesionario solo adquiere derechos y acciones de la comunidad sujeto a la liquidación.³⁶

Previo a la liquidación de la comunidad posganancial, el excónyuge no tiene inscrito la mitad del bien exganancial. Para ello, tiene que esperar a la liquidación de la comunidad para que el bien le sea adjudicado.

Ahora bien, al morir uno de los excónyuges, el patrimonio en liquidación tiene dos titulares, a saber: el cónyuge superviviente y los herederos del cónyuge causante.³⁷ Durante esta etapa, se establece una estrecha relación entre ambos, ya que los herederos se colocan en la misma posición de su causante, el cónyuge fallecido en la comunidad posganancial, y, para liquidar la comunidad hereditaria, previamente habrán de hacer lo propio con la comunidad posganancial, es decir: someterla a un proceso de liquidación.³⁸ En otras palabras, bajo este escenario, los herederos se convierten en co-titulares de la mitad de la masa indivisa en la comunidad posganancial.

Dada la semejanza de intereses y efectos entre la comunidad posganancial surgida por divorcio, la comunidad hereditaria y la comunidad posganancial en

33 *Id.* en la pág. 5 (citando a Osorio v. Registrador, 113 DPR 36 (1982)).

34 *Id.* en la pág. 9 (citando a Muñoz Noriega v. Muñoz Bonet, 177 DPR 967 (2010)).

35 *Id.* en la pág. 10.

36 *Id.* en las págs. 10-11.

37 *Id.*

38 *Id.*

caso del fallecimiento de uno de los cónyuges, el Tribunal Supremo entiende que procede aplicar a esta última, las restricciones sobre la transmisión o gravamen de bienes, propias de las primeras dos. De este modo, en el caso de la comunidad posganancial en que fallece uno de los cónyuges:

[T]ampoco se inscribirán enajenaciones o gravámenes de cuotas específicas en un inmueble que no haya sido adjudicado antes en la correspondiente liquidación de la comunidad posganancial, salvo previa partición y adjudicación inscrita a favor del transmitente o por el consentimiento de todos los titulares.³⁹

Nos parece que esta decisión le concede a la comunidad de bienes posganancial un tratamiento considerablemente distinto al que se le había otorgado en una decisión tan reciente como *Pagán Rodríguez v. Registradora*.⁴⁰ Así pues, en el caso comentado, la comunidad posganancial se asimila más a la naturaleza de la comunidad hereditaria, de tipo germánico, universal y de cuota abstracta sobre el patrimonio. En cambio, en *Pagán Rodríguez v. Registradora*, la comunidad posganancial se caracterizó por su semejanza a la comunidad ordinaria de bienes, de tipo romano, en la cual se presume que los excónyuges son titulares por partes iguales de cada uno de los bienes y derechos y se rige por las disposiciones de los artículos 326⁴¹ y 340⁴² del Código Civil. Veamos.

En *Pagán Rodríguez v. Registradora*, nuestro más alto foro sostuvo:

Tanto en la Sociedad Legal de Bienes Gananciales como en la posterior comunidad de bienes post ganancial (por razón del divorcio), los titulares inscritos siguen siendo las mismas personas, los comuneros y ahora ex cónyuges. Una vez disuelta la Sociedad Legal de Gananciales, y a diferencia de los casos de herencia, no hay un cambio de titular en cuanto a los comuneros inscritos en el Registro de la Propiedad.⁴³

Es sobre esta premisa fundamental que el Tribunal Supremo declara que con el divorcio no se extingue la comunidad de bienes entre ambos titulares, sino que “sigue existiendo”, pero ahora se rige por un juego de reglas distinto: el de la comunidad de bienes post ganancial.⁴⁴ Por ende, en el supuesto de la comunidad posganancial que surge como consecuencia del divorcio, “[s]e trata de una comunidad de bienes cuya naturaleza se transforma por razón de la disolución del matrimonio”.⁴⁵

39 *Id.* en las págs. 14-15 (énfasis omitido).

40 *Pagán Rodríguez v. Registradora*, 177 DPR 522 (2009).

41 Cód. Civ. PR art. 326, 31 LPRA § 1271 (1993).

42 Cód. Civ. PR art. 340, 31 LPRA § 1285 (1993).

43 *Pagán Rodríguez*, 177 DPR en la pág. 543.

44 *Id.*

45 *Id.*

En armonía con lo anterior, nuestro Tribunal Supremo afirma que al adjudicarse los bienes los comuneros no realizan un acto de transmisión de dominio. El excónyuge “recibe lo que era suyo en titularidad individual”.⁴⁶ En fin, solo “hay un cambio en la manera de atribuir el derecho al titular”.⁴⁷

De lo anterior es razonable inferir que el comunero, en la comunidad posganancial, tiene algo más que una cuota abstracta en una masa indiferenciada de bienes. Parece que es dueño de parte del bien inmueble inscrito y que, con el negocio jurídico de la adjudicación, solo cambia de forma la atribución de dicho derecho: antes era titular bajo la sociedad de gananciales y ahora lo sigue siendo, pero bajo el régimen de la comunidad posganancial. Entendemos, respetuosamente, que dicha diferencia amerita una oportuna aclaración.

Por otro lado, la decisión de *BL Investment, Inc. v. Registrador* tiene un impacto determinante sobre la protección del crédito del acreedor privativo de un titular de la comunidad posganancial. En el proceso de ejecución, puede alcanzar el interés de su deudor en la comunidad posganancial, pero sobre esta última “la responsabilidad se limita a la cuota abstracta del deudor en la masa común y no podrá concretarse en bienes determinados sino hasta la liquidación de la comunidad”.⁴⁸

A la luz de lo anterior, el Tribunal Supremo confirmó la denegatoria de la inscripción. Determinó que BL Investment compró por venta judicial un porcentaje concreto del bien inmueble, cuando solo se podía transmitir la participación abstracta del deudor privativo-titular de la comunidad posganancial.

En nuestra opinión, esta decisión lanza una escalofriante advertencia a los acreedores privativos de titulares de una comunidad posganancial en donde hubiere fallecido uno de los titulares: en el recobro de sus acreencias, la participación del comunero no es un bien idóneo para realizar su valor. Contrario a la posición del peticionario, este tipo de bien representa una garantía *de segunda*, ya que está sujeta a importantes restricciones para su transmisión o gravamen. Mientras permanezca en indivisión, el comunero no tiene la propiedad de determinada cuota sobre un bien concreto. Por el contrario, en dicho estado, solo tiene derecho a una cuota abstracta, etérea, indeterminada y sujeta a las contingencias del proceso de liquidación. En palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado de España: “los pretendidos ‘derechos de un cónyuge sobre un concreto bien de la sociedad ganancial disuelta pero no liquidada’ carecen de sustantividad jurídica y no pueden ser configurados como un verdadero objeto de derecho susceptible de enajenación judicial . . .”.⁴⁹

⁴⁶ *Id.*

⁴⁷ *Id.* en la pág. 544.

⁴⁸ *BL Investment Inc.*, 2011 TSPR 30, en las págs. 16-17 (citando a 4 LUIS DíEZ-PICAZO & ANTONIO GULLÓN, SISTEMA DE DERECHO CIVIL 216 (1997)).

⁴⁹ *Id.* en la pág. 17 (citando a la Resolución 21539 (B.O.E. 1991, 202) (España). Sobre esta cita es pertinente destacar que la misma tiene como trasfondo jurídico al ordenamiento español que, a

Reflexionemos sobre algunas de las consecuencias de la opinión analizada.

Esta decisión podría afectar adversamente el tráfico jurídico, ya que pudiese, a su vez, reducir el universo de transacciones garantizadas con crédito territorial, a saber: las hipotecas garantizadas con bienes inmuebles cuyo titular es una comunidad posganancial. Después de esta decisión, el acreedor tendrá que pensar-lo varias veces antes de utilizar dicho bien como garantía hipotecaria de su crédito.

De efectuar la transacción, será muy recomendable que se solicite simultáneamente la liquidación de la comunidad posganancial. Sin embargo, ello, además de añadir costos adicionales a la transacción, encuentra limitaciones prácticas, ya que en no pocas ocasiones la relación entre los comuneros es conflictiva, lo que haría muy difícil llevar a cabo un negocio jurídico que requiere, por su naturaleza, el consentimiento de los otorgantes.

Por otro lado, dado los límites en la transmisión y gravamen de los derechos reales de un titular de una comunidad posganancial, no podemos dejar de pensar cómo la decisión en cuestión podría fomentar el fraude de acreedores. Así pues, bastará a los comuneros mantenerse en la indivisión para proteger determinados bienes del alcance de los acreedores. Más aún, cuando la acción para dividir la comunidad no prescribe ni es obligatoria.

Además, si los derechos que tiene un excónyuge en una comunidad posganancial no son susceptibles de ejecución: ¿Cuál es la utilidad de una anotación de embargo sobre los mismos? ¿Tiene sentido dar publicidad registral a una operación que carece de eficacia práctica? ¿Para qué sirve una anotación de embargo si, al final del camino, no permite al acreedor asir un bien determinado y específico del patrimonio de su deudor?

Finalmente, incita nuestra curiosidad la conducta adoptada por el Registrador de la Propiedad ante el mandamiento de ejecución. De la situación de hechos se desprende que, al calificar la escritura de venta judicial, el Registrador evaluó y revocó el criterio judicial expresado en la orden de mandamiento y ejecución, determinando, a su vez, que la participación concreta de la finca en controversia no era ejecutable. ¿Tenía facultad para ello? ¿Actuó *ultra vires*? ¿Rebasó los parámetros de la calificación registral del documento judicial? No nos parece que la falta imputada al documento judicial versara sobre la jurisdicción y competencia del tribunal o sobre la validez de los procedimientos judiciales, esferas a las cuales está restringida la facultad calificadora del Registrador de la Propiedad en cuanto a documentos judiciales se refiere.⁵⁰

diferencia del nuestro, en virtud de ley reconoce que la comunidad posganancial constituye un patrimonio indiviso análogo a la comunidad hereditaria.

50 30 LPRA § 2267.

CONCLUSIÓN

En nuestra opinión, las tres opiniones son esencialmente correctas en derecho y como norma promueven el tráfico jurídico. No obstante, como vimos, en *Popular Mortgage v. Registrador* se podrían levantar ciertas interrogantes en torno a la adjudicación específica de las controversias planteadas ante el Tribunal Supremo y en *BL Investment, Inc. v. Registrador* sobre las consecuencias que una de ellas podría tener sobre el tráfico jurídico.

A nuestro entender, a las decisiones examinadas les subyace un espíritu de rigor y apego a la norma escrita, de orientación positivista, que no es despreciable en materia de Derecho Hipotecario Registral. Ello envía, de forma inequívoca, un mensaje contundente y necesario a la comunidad jurídica de que esta materia hay que tratarla con rigor.

También, notamos un esfuerzo decidido de nuestro más alto foro de apoyar sus decisiones en precedentes judiciales firmemente establecidos, de influjo del Derecho Común (*Common Law*). Ello definitivamente es necesario, ya que no se puede negar que la consistencia no deja de ser una virtud judicial y contribuye decididamente a la certeza que debe caracterizar cualquier norma jurídica, incluyendo, claro está, las que establecen los tribunales.

Sin embargo, somos del parecer que dicha inclinación hay que ejercerla con cierta flexibilidad. Ello particularmente en una materia como el Derecho Registral Hipotecario, que busca como horizonte promover el tráfico jurídico. Y, para lograr este objetivo en estos tiempos de una economía globalizada, convulsa e inestable, se necesitará, en muchas ocasiones, no solo rigor sino imaginación, iniciativa y creatividad.