

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

ARTÍCULO

FÉLIX R. FIGUEROA CABÁN* & FRANCISCO J. CARDONA REYES**

Introducción	579
I. <i>CRIM v. Registradora</i>	580
II. <i>Fernández Chaves v. Registrador</i>	583
III. <i>Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Consejo de Titulares</i>	585
Conclusión	591

At the present as well as any other time, the center of gravity of legal development lies not in legislation, nor in justice science, nor in judicial decision, but in society itself.¹

INTRODUCCIÓN

EL PROPÓSITO DE ESTE ARTÍCULO ES ANALIZAR CRÍTICAMENTE LA jurisprudencia del Tribunal Supremo de Puerto Rico correspondiente al término 2015-2016. A estos efectos, hemos identificado todas las opiniones emitidas por el Tribunal Supremo —durante el término en cuestión— concernientes a la materia de Derecho Registral Inmobiliario. Sin embargo, no todas las opiniones serán objeto de examen en esta publicación; sino que solo serán analizadas aquellas opiniones que establecen nuevas pautas normativas sobre la materia en cuestión. En consecuencia, las opiniones del Tribunal Supremo que reiteran doctrinas establecidas o que presentan controversias tangenciales al Derecho Registral Inmobiliario no serán analizadas. En cuanto a estas últimas, remitiremos al lector a nuestro análisis del término jurisprudencial anterior.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 Puerto Rico; Estudiante de tercer año en la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico.

1 EUGEN EHRLICH, *FUNDAMENTAL PRINCIPLES OF THE SOCIOLOGY OF LAW* (1936).

2 Véase Félix R. Figueroa Cabán & Adrián P. Goyco Vera, *Derecho Registral Inmobiliario*, 84 *REV. JUR. UPR* 723 (2015).

Para comenzar, señalaremos los casos que no serán objeto de análisis y las razones por las cuales no se comentarán. Iniciaremos con el caso de *Bones Cruz v. Registrador*.³ Esta opinión reitera la decisión del Tribunal Supremo en *Rivera García v. Registradora*,⁴ a los efectos de que, para anotar el derecho de hogar seguro, tienen que comparecer al acta todos los titulares del inmueble objeto de protección, de ser más de uno.⁵ Tampoco analizaremos el caso de *Rosado Molina v. ELA*.⁶ Esto responde a que dicha opinión resuelve una controversia sobre la *Ley de aranceles del Registro de la Propiedad* que no incide directamente sobre la materia atendida en este análisis.⁷ En *Rosado Molina*, luego de analizar detalladamente las reglas de hermenéutica aplicables, el Tribunal Supremo resuelve que no existe un término para interponer una reclamación de reintegro del importe de un comprobante de pago adquirido para efectuar una operación registral, que no fue utilizado.⁸ A nuestro entender, esta controversia versa principalmente sobre asuntos periféricos al Derecho Hipotecario Registral —tales como aranceles y reglas de hermenéutica— que, conforme al plan anunciado, no reseñaremos. Por último, *Park Tower, S.E. v. Registradora* tampoco será objeto de nuestro análisis crítico.⁹ Esto es así, ya que, en dicha opinión, el Tribunal Supremo reiteró la norma establecida en *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, en la que el Registrador no puede revisar la razonabilidad o validez de unas condiciones restrictivas inscritas previamente en el Registro de la Propiedad.¹⁰ Por lo que procede denegar la inscripción de un régimen de propiedad antagónico a una servidumbre en equidad previamente inscrita.

Aclarado lo anterior, discutiremos las restantes opiniones del término. Veamos.

I. CRIM V. REGISTRADORA

En *CRIM v. Registradora*, el Tribunal Supremo atiende la controversia sobre el retraso en la calificación registral y si esa tardanza constituye una negativa a calificar o, en su defecto, si es una mera demora en el proceso de calificación.¹¹

El 11 de mayo de 1995 se autorizó una escritura sobre cancelación de condiciones restrictivas, segregación, permuta y agrupación. En esta, los otorgantes

3 *Bones Cruz v. Registrador*, 194 DPR 852 (2016).

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

5 Véase *Figueroa Cabán & Goyco Vera*, *supra* nota 2, para un análisis de *Rivera García v. Registradora*.

6 *Rosado Molina v. ELA y otros*, 195 DPR 581 (2016).

7 *Ley de aranceles del Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, 30 LPRÁ §§ 1767a-67e (2005 & Supl. 2015).

8 Véase *Rosado Molina*, 195 DPR 581.

9 *Park Tower, S.E. v. Registradora*, 194 DPR 244 (2015).

10 *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, 189 DPR 729 (2013).

11 *CRIM v. Registradora*, 193 DPR 943 (2015).

solicitaron, entre otras cosas, la inscripción de la agrupación de varios bienes inmuebles. El instrumento público se presentó en el Registro de la Propiedad el 1 de agosto de 2000. Posteriormente, el dominio de los bienes inmuebles objeto de la operación registral, pendiente de calificación, se transfirió a varios titulares.

Como resultado de varios trámites judiciales, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) obtuvo una sentencia por estipulación a su favor. Mediante esta, el último adquirente de los bienes inmuebles consintió a su venta en pública subasta a los fines de pagar una deuda por concepto de impuestos de la propiedad inmueble. Para poder celebrar la subasta, el CRIM necesitaba la calificación de los negocios jurídicos presentados, a saber, la segregación, la permuta y la agrupación. A esos efectos, en el 2014, el CRIM se comunicó con la Registradora para inquirir sobre el estatus de la calificación de la escritura sobre los bienes inmuebles presentada en el 2000. La Registradora, mediante una llamada telefónica, le notificó su *negativa a calificar* la escritura y más adelante le comentó al subdirector ejecutivo del CRIM que la escritura *podría* adolecer de defectos subsanables. La Registradora nunca calificó el documento. Sin embargo, tampoco incurrió en aquellas conductas que el Tribunal Supremo considera como una abdicación manifiesta a la obligación de calificar.

Para adjudicar la controversia, el Tribunal Supremo se remite a aquellas conductas que ejemplifican la negativa a calificar, a saber: (1) enviar una nota en la que el Registrador se niega expresamente a calificar y suspende la calificación hasta que se subsane un defecto en un documento independiente; (2) emitir una nota de la que se desprende, como cuestión de hecho, su negativa a inscribir, o (3) devolver los documentos presentados con nota negándose a realizar operaciones en el Registro.¹² Como se deduce razonablemente de lo anterior, “[e]l denominador común [de dichas conductas] es la *abdicación manifiesta* del Registrador de su razón de ser: la calificación de documentos”.¹³

Sobre este trasfondo doctrinal, el Tribunal Supremo aborda la controversia sobre el retraso en la calificación registral. Para ello, había que atender como cuestión de umbral lo siguiente: si se trata de una negativa a calificar —contraria a las disposiciones del ordenamiento registral vigente— o, en cambio, si la negativa obedece a un retraso en el proceso de calificación. Bajo el primer supuesto, le corresponde al Tribunal Supremo asumir jurisdicción y ordenar al registrador a calificar los documentos, mientras que en el segundo supuesto es la institución del Registro de la Propiedad —adscrita a la Rama Ejecutiva, independiente de la Rama Judicial— quien, en su capacidad de supervisar el funcionamiento interno del Registro de la Propiedad, debe atender la situación. Específicamente, el Tribunal Supremo afirmó lo siguiente:

¹² *Id.* en la pág. 951.

¹³ *Id.* Véase *Housing Inv. Corp. v. Registrador*, 110 DPR 490, 498-99 (1980); *Castro Lund v. Registrador*, 102 DPR 295, 301-03 (1974); *Rivera v. Registrador*, 74 DPR 127, 132 (1952); *Autoridad de Fuentes Fluviales v. Registrador*, 71 DPR 847, 849 (1950), para más detalles del trasfondo doctrinal.

[A]nte un caso en donde se alegue una negativa a calificar, se deberá dirimir si, en efecto, el Registrador se ha negado a calificar o si en realidad se trata de una demora en el proceso de calificación, pues no podemos inmiscuirnos indebidamente en el funcionamiento interno del Registro de la Propiedad.¹⁴

El Tribunal Supremo resuelve que en esta ocasión el retraso obedeció a una tardanza en el proceso de calificación.¹⁵ Esto es así, ya que del expediente no se desprende que la Registradora haya tomado alguna de las medidas drásticas, antes mencionadas, que implican el cierre del Registro y la negativa a calificar. Ante ese escenario, la mayoría del Tribunal determinó que la única alternativa para la parte interesada es requerirle por escrito a la Registradora, conforme a los reglamentos aplicables, cumplir con el término para calificar. Pasados treinta días desde que la Registradora recibió el requerimiento, de incumplir, entonces la parte interesada podrá presentar una querrela.¹⁶

La entonces jueza asociada Maite Oronoz Rodríguez disintió con opinión escrita. Considera improcedente “catalogar un término de 15 años como una tardanza o demora en calificar”.¹⁷ En cambio, entiende que la dilación constituía “una denegatoria de la Registradora a calificar el documento presentado”, por lo cual el Tribunal Supremo tenía facultad para ordenar la calificación.¹⁸ En palabras de la entonces Jueza Asociada:

Reconozco que en este caso no hay un documento del cual surja expresamente que el Registrador se negó a ejercer su deber. No obstante, entiendo que cuando han transcurrido 15 años desde la presentación de un documento para su

¹⁴ *CRIM*, 193 DPR en la pág. 952.

¹⁵ *Id.* en la pág. 953.

¹⁶ El Tribunal expresó lo siguiente:

El Reglamento del Departamento de Justicia para la ejecución de la Ley Núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, Reglamento Núm. 7988 de 4 de febrero de 2011, dispone de un mecanismo de fiscalización que emula sustancialmente al dispuesto por el antiguo Reglamento Hipotecario Núm. 2674. Así, ante el incumplimiento del Registrador con el término para calificar dispuesto en la Ley Núm. 216-2010, el *único remedio para la parte interesada en la inscripción* es requerirle por escrito al Registrador que cumpla con el plazo para calificar. El Registrador tendrá treinta días, a partir del recibo del requerimiento, para cumplir con el término aplicable. Si el Registrador no ha cumplido luego de haber sido requerido por escrito, el Reglamento Núm. 7988 provee también para que el Director Administrativo o la parte interesada en la inscripción presente una querrela ante un funcionario designado para ello. . . . De hecho, siempre hemos expuesto que el mero paso del tiempo tampoco facultaba a una parte interesada en la inscripción a presentar un recurso gubernativo.

Sin embargo, en instancias donde el Registrador se ha negado a calificar expresamente, hemos utilizado el recurso gubernativo, para ordenarle que cumpla con su deber. Indicamos entonces que “[l]a negativa del Registrador a calificar es materia típica de la jurisdicción gubernativa, porque esa negativa, bien o mal fundada, en efecto cierra el Registro a la parte interesada en la inscripción, el mismo desenlace de la denegatoria y la suspensión”.

Id. en las págs. 949-51 (citas omitidas).

¹⁷ *Id.* en la pág. 957 (Oronoz Rodríguez, opinión disidente).

¹⁸ *Id.*

inscripción sin que el Registrador lo haya calificado, ello constituye una *abdición manifiesta* de su deber y dicha actuación implica una denegatoria a calificar. Siendo, pues, una denegatoria, se permite la presentación de un recurso gubernativo y la intervención de este Tribunal.¹⁹

Reconocemos que la embarazosa controversia que atendió el Tribunal Supremo no tenía soluciones fáciles. Esto, en gran medida, porque nuestro legislador, aunque tuvo una oportunidad reciente de hacerlo, no reguló con firmeza y determinación el problema del atraso registral. Ello porque nunca le dio contenido jurídico a la obligación de calificar todos los documentos que no quedaron inscritos, en virtud de la *Ley para agilizar el Registro de la Propiedad* (en adelante, “Ley Núm. 216-2010”), en “*un plazo improrrogable no mayor de dos (2) años*”.²⁰ Ante ese vacío legislativo, por eliminación, consideramos más adecuada la opinión mayoritaria. Por lo menos se basa en un parámetro jurisprudencial que, aunque débil, otorga cierta firmeza, coherencia y predictibilidad a la jurisdicción gubernativa. De modo que, cuando la conducta del registrador tiene el efecto práctico de cerrar el Registro, el Tribunal Supremo tendría la facultad de aceptar, por excepción, el recurso gubernativo y ordenar al registrador a calificar. Algo es algo, y lo peor es dejar un asunto tan delicado como la jurisdicción gubernativa a merced de la intuición. Ello terminaría reduciendo el acceso a la jurisdicción gubernativa a una corazonada arbitraria (*a matter of taste*). Ello, claro está, para el infortunio del público que busca publicidad a sus derechos sobre bienes inmuebles y derechos reales en un término razonable.

En consideración a lo anterior, no podemos coincidir con la opinión disidente. Aunque somos los primeros en reconocer lo inaudito del problema ante el Tribunal Supremo, no consideramos deseable abandonar el precario marco normativo disponible y permitir que el mero paso del tiempo determine el acceso a la jurisdicción gubernativa en una situación anómala. El tráfico jurídico aborrece la incertidumbre.

No obstante lo anterior, el problema del retraso al calificar, que como veremos ha llegado a niveles inaceptables, debe ser atendido, como sugiere nuestro más alto foro, por la Asamblea Legislativa. Solo hasta que esta defina las consecuencias del incumplimiento, poco podrá hacer el Tribunal Supremo para atender el espinoso problema del atraso registral.

II. FERNÁNDEZ CHAVES V. REGISTRADOR

Fernández Chaves v. Registrador, al igual que *CRIM v. Registradora*, atiende el asunto del retraso en la calificación registral y reitera la norma expuesta en *CRIM*.²¹ Los hechos del caso son los siguientes.

¹⁹ *Id.* en las págs. 958-59.

²⁰ Ley para agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, 30 LPRA § 1824 (2005 & Supl. 2015) (énfasis suplido).

²¹ *Fernández Chaves v. Registrador*, 195 DPR 371 (2016).

El 8 de mayo de 2003 se presentó una escritura de segregación, liberación y compraventa de un solar ubicado en la Urbanización Parques de Guásimas, en Guayama, Puerto Rico. Doce años después de la presentación de la escritura, el Registrador de la Propiedad notificó que el instrumento público adolecía de varias faltas que impedían su inscripción. Entre otras cosas, adujo que, como el solar es el último pendiente de segregar en la finca matriz, para efectuar la operación registral solicitada había que cancelar la hipoteca que la gravaba por la cantidad de cuatro millones de dólares.

Inconforme, el peticionario solicitó recalificación. Arguyó que, conforme al artículo 5 de la Ley Núm. 216-2010, el documento quedó inscrito automáticamente, ya que el Registrador no lo calificó en el *término improrrogable de dos años* dispuesto en dicho cuerpo normativo.²² El Registrador reiteró su nota denegatoria y el peticionario presentó el recurso gubernativo correspondiente.

Para adjudicar la controversia, el Tribunal Supremo acudió a *CRIM v. Registradora*. En consecuencia, declaró:

[E]l legislador solo vislumbró un remedio reglamentario ante el incumplimiento del término de dos años para calificar. Concluimos que el incumplimiento de ese plazo no implicaba que el Registrador se hubiese negado a calificar y precisamos que “no pod[íamos], por fiat judicial, decretar que el documento quedó inscrito automáticamente por el mero transcurso del término improrrogable que estableció el legislador.”²³

Cónsono con *CRIM v. Registradora*, el Tribunal Supremo resuelve que el incumplimiento del término improrrogable para calificar de la Ley Núm. 216-2010 “solo conlleva una consecuencia disciplinaria”.²⁴ Es decir, “esta ley no suprimió al Registrador de la Propiedad del deber de calificar las escrituras que quedaron exceptuadas de inscripción automática”.²⁵

La juez asociada Anabelle Rodríguez Rodríguez emitió un voto particular concurrente. Por su indiscutible pertinencia, lo citamos *in extenso*:

Un sistema registral donde, presentada una escritura de segregación, liberación y compraventa, transcurre más de una década y ese documento no ha sido calificado, no es un sistema que facilite y propicie el tráfico eficaz de los inmuebles. Por el contrario, ese Registro no constituye el “medio técnico y adecuado” de que nos habla la doctrina. En estas circunstancias, verdaderamente, no se puede hablar de que sea un valor registral en nuestro entorno el principio de la seguridad jurídica. “[S]i el Derecho es el arte de lo justo y la Justicia es un valor superior que debe ser logrado por todo el Estado de Derecho, la seguridad supone la cristalización del principio, haciendo justo todo lo que tienda a ser seguro, a ofrecer seguridad”.

²² 30 LPRA § 1824 (2005 & Supl. 2015).

²³ *Fernández Chaves*, 195 DPR en la pág. 378 (citando a *CRIM*, 193 DPR en la pág. 950).

²⁴ *Id.* en la pág. 379.

²⁵ *Id.* en la pág. 380.

La incertidumbre e inseguridad en el tráfico jurídico que genera la inacción de un Registrador al momento de cumplir con su deber ministerial de calificar documentos dentro del término prescrito por ley no pueden ser condonadas por este Tribunal. Los esfuerzos concertados de la Rama Legislativa de agilizar los trámites ante el Registro de la Propiedad serían fútiles si no se le exige a los Registradores calificar con celeridad los documentos presentados y se imponen las sanciones disciplinarias que conlleva su incumplimiento.²⁶

Con relación a la norma aplicada en el presente caso, remitimos al lector a nuestro comentario de *CRIM v. Registradora*. No obstante, y en armonía con el espíritu del voto particular concurrente de la juez asociada Rodríguez Rodríguez, conviene recordarle a los integrantes del sistema de publicidad registral el aforismo popularizado por el ex presidente Harry S. Truman: “*If you can’t stand the heat, get out of the kitchen*”.²⁷

III. COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ORIENTAL V. CONSEJO DE TITULARES

Por último, reseñamos *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Consejo de Titulares*, donde el Tribunal Supremo atiende la controversia sobre si al autorizar una escritura de dación en pago, el acreedor hipotecario se considera un adquirente voluntario o involuntario.²⁸

Como resultado del incumplimiento de un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, la Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental (en adelante, “la Cooperativa”) presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Extrajudicialmente, la Cooperativa y el deudor autorizaron una escritura de dación en pago en virtud de la cual la primera aceptó recibir el apartamento hipotecado como pago total de la deuda. Posteriormente, el pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca se desestimó por inactividad. Así las cosas, el Consejo de Titulares del Condominio Beach Village y Palmas del Mar Homeowners Association, (en conjunto, “Consejo”), reclamaron a la Cooperativa el cobro de las cuotas de mantenimiento adeudadas conforme a la *Ley de condominios* y la *Ley de control de acceso*.²⁹

La Cooperativa objetó el cobro. Posteriormente, presentó una demanda de sentencia declaratoria en la que alegó ser adquirente involuntario que, con la intención de proteger su acreencia, obtuvo el dominio del apartamento hipotecado mediante dación en pago. Por tal razón, no debería responder por la totalidad de las cuotas atrasadas previo a su adquisición. A su entender, solo respon-

²⁶ *Id.* en la pág. 389 (Rodríguez Rodríguez, opinión concurrente) (énfasis suplido) (cita omitida).

²⁷ Aforismo popularizado por el expresidente de los Estados Unidos, Harry S. Truman (1945-1953).

²⁸ *Coop. Oriental v. Consejo de Titulares Cond. Beach Village*, 195 DPR 330 (2016).

²⁹ *Ley de condominios del 2003*, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA §§ 1291-94e (2015); *Ley de control de acceso de Puerto Rico*, Ley Núm. 21 de 20 de mayo de 1987, 23 LPRA §§ 64-64i (2015).

día por las deudas correspondientes a los seis meses previos a convertirse en titular del inmueble.

Por su parte, el Consejo argumentó que la Cooperativa era un adquirente voluntario. Ello porque, mediante acuerdo extrajudicial, recibió el apartamento en pago total de su acreencia. Al respecto es pertinente recordar que “la dación en pago como modo de cumplimiento presupone una actuación voluntaria del acreedor”.³⁰ De modo que, el adquirente involuntario es el que, concluido el pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, se ve forzado a adquirir el bien ejecutado como último recurso para proteger su acreencia.

El Tribunal de Primera Instancia resolvió que la Cooperativa era un adquirente involuntario, ya que su interés era proteger su acreencia, no convertirse en dueño del apartamento. Por lo tanto, su responsabilidad se limita a las deudas por gastos comunes vigentes y no satisfechas durante los seis meses previos a su adquisición, según dispone la *Ley de condominios*.³¹

Insatisfechos con la sentencia, el Consejo acudió al Tribunal de Apelaciones. Este revocó al Tribunal de Primera Instancia y dispuso lo siguiente:

[L]a Cooperativa como acreedora hipotecaria no estaba obligada o forzada a otorgar la referida escritura de dación en pago, si lo hizo, debemos suponer que era respondiendo a un criterio de conveniencia lucrativa la cual, inherentemente, como cualquier negocio jurídico, tiene sus riesgos. Igualmente, la acreedora no estuvo forzada a aceptar el inmueble como dación en pago, debido a que esta tenía la alternativa de continuar el procedimiento de ejecución y esperar que otro licitador adquiriera la propiedad. En ese sentido, el 12 de julio de 2011 al otorgar la Escritura de Dación en Pago, la Cooperativa se convirtió en un adquirente voluntario.³²

Inconforme, la Cooperativa presentó un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo, en el que sostuvo:

Erró el Tribunal de Apelaciones al declarar que la demandante-recurrente es un adquirente [sic] voluntario por haber adquirido el inmueble mediante dación en pago por lo que es responsable del pago de todas las cuotas de mantenimiento atrasadas y no pagadas al momento de la transmisión de la titularidad del inmueble e igualmente de las adeudadas luego del otorgamiento de la Escritura de Dación en Pago.³³

El Tribunal Supremo acogió el planteamiento del Consejo y confirmó la sentencia del Tribunal de Apelaciones. Su lógica decisional puede sintetizarse en los siguientes términos.

³⁰ *Cooperativa Oriental*, 195 DPR 330 en la pág. 335.

³¹ Véase 31 LPRR § 1293e.

³² *Cooperativa Oriental*, 195 DPR en la pág. 336 (citando a *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Consejo de Titulares*, KLAN201301283, 2014 PR App. WL 1343630 (TA PR 28 de febrero de 2014)).

³³ *Id.*

Un adquirente voluntario es “aquel que ejerce su criterio y deliberadamente adquiere el apartamento porque le resulta un buen negocio”.³⁴ En cambio, un adquirente involuntario es un *adquirente accidental* que solo advendría dueño cuando, luego de celebrar la subasta pública, “ningún licitador se presentara y hubiere entonces el ejecutante que tomar la propiedad en pago total o parcial de su acreencia como único recurso para proteger su crédito”.³⁵ En otras palabras, es acreedor involuntario aquel a quien se le adjudica el inmueble como pago parcial o total de su deuda luego de que se hayan efectuado las subastas correspondientes sin que algún licitador se llevara la buena pro.³⁶

El Tribunal Supremo determinó que la Cooperativa es un adquirente voluntario ya que:

[C]omo excepción a la norma de que ningún acreedor está obligado a recibir una prestación que no sea la que pactó, la dación en pago tiene como uno de sus elementos esenciales el consentimiento y la aceptación del acreedor, pues precisamente descansa sobre un acuerdo de voluntades. Así, no cabe decir que la Cooperativa se haya visto obligada a otorgar la escritura de dación en pago como medio para proteger su acreencia.³⁷ De modo que la Cooperativa, como resultado del ejercicio de su voluntad, luego de un análisis de los pros y contras de la decisión, a saber, dación en pago versus culminación del procedimiento de ejecución de hipoteca, “concluyó que recibir el apartamento como dación en pago y extinguir la obligación le resultaba un buen negocio”.³⁸ En ese proceso deliberativo, la Cooperativa “tuvo la oportunidad de conocer las deudas por las que tendría que responder como titular del apartamento, así como los gravámenes que pesaban sobre éste”.³⁹ Prueba de este ejercicio de la voluntad es que, “por estimarlo más favorable, [la Cooperativa] preterió la celebración de una subasta y evitó con ello que licitadores acudieran a hacer ofertas por el apartamento”.⁴⁰

En suma, el Tribunal Supremo concluyó que “el sólo hecho de ser un acreedor hipotecario no basta para convertirse en un adquirente involuntario”.⁴¹ Por el contrario, ello “supone la adquisición de la propiedad como medio para proteger una acreencia”.⁴² Es decir, acreedor involuntario es aquel que agota el trámite de la ejecución de hipoteca, de forma que se celebran las tres subastas públicas, se

34 *Id.* en la pág. 342.

35 *Id.* en la pág. 343 (*citando a Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 97 (1977)).

36 *Id.*

37 *Id.* en la pág. 344.

38 *Id.*

39 *Id.*

40 *Id.* en la pág. 345.

41 *Id.*

42 *Id.* en las págs. 345-46.

declaran desiertas y, finalmente, el inmueble se adjudica al acreedor ejecutante en pago parcial o completo de su crédito.⁴³

La jueza asociada Mildred Pabón Charneco disintió por escrito. En síntesis, concluyó:

[E]l estándar para determinar si un adquirente es *involuntario* consiste en lo siguiente: si el adquirente es un acreedor asegurado con un crédito preferente — *i.e.*, el Estado, el asegurador o el acreedor hipotecario— cuyo interés fundamental consiste en la protección de su crédito. Por el contrario, para que se pueda concluir que un adquirente es *voluntario* es necesario que se pruebe que la adquisición se perfeccionó por razón de que al adquirente le resultaba ser un buen negocio.⁴⁴

A su entender, a través de los años el Tribunal Supremo ha distinguido entre adquirente voluntario e involuntario a base del siguiente criterio: “el disímil interés de uno y otro: el primero adquiere porque entiende que es un buen negocio, mientras que el segundo adquiere basado principalmente en el interés de proteger su acreencia”.⁴⁵

Para la jueza asociada Pabón Charneco, la opinión mayoritaria limita la figura del adquirente involuntario “exclusivamente a aquellos casos en que el acreedor preferente adquiere la propiedad en tercera subasta, luego de que no haya licitador que supere el tipo mínimo”.⁴⁶ Por el contrario, la Jueza Asociada considera que “el denominador común del adquirente involuntario es que el propósito de su adquisición consista en proteger su acreencia, no meramente adquirir en una tercera subasta luego de que no haya licitador que supere el tipo mínimo”.⁴⁷ A su vez, señala que la opinión mayoritaria presenta un importante defecto de fondo, a saber: que ni de la sentencia del Tribunal de Primera Instancia ni del expediente surgen “las razones fundamentales para la adquisición del apartamento en cuestión”.⁴⁸ Es decir, del récord no se desprende si la Cooperativa adquirió el apartamento con el propósito principal de proteger su acreencia o si, por el contrario, lo adquirió porque le resultaba ser un buen negocio.⁴⁹

Conforme la opinión de la jueza asociada Pabón Charneco, el contrato de dación en pago no convierte automáticamente al adquirente en uno voluntario. El Tribunal debe evaluar caso a caso la intención específica del adquirente en el negocio jurídico. Para contestar dicho interrogante, no basta concluir mecáni-

43 *Id.* en la pág. 346.

44 *Id.* en la pág. 347 (Pabón Charneco, opinión disidente).

45 *Id.* en la pág. 352 (énfasis omitido) (cita omitida).

46 *Id.*

47 *Id.* en la pág. 353.

48 *Id.* en la pág. 354.

49 *Id.*; Véase *Coop. Oriental v. Consejo de Titulares*, Civil Núm. HSCI201200418 (TPI, San Juan, 3 de junio de 2013); *López Feliciano v. Santiago Rodríguez*, KLAN201301285, 2013 WL 5799844 (TA PR de 30 de septiembre de 2013) (consolidado con *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Consejo de Titulares*, KLAN201301286 (TPI, San Juan, 28 de febrero de 2014)).

camente que el propósito del negocio lucrativo se desprende que evitó tramitar el proceso de subasta.

Coincidimos sin reserva con la opinión disidente. A efectos de ilustrar nuestra posición, dividiremos nuestro análisis de la opinión mayoritaria en tres etapas: (1) metodológica; (2) contenido jurídico-conceptual, y (3) efectos prácticos.

Desde el punto de vista metodológico, consideramos correcto el análisis de la opinión disidente. La controversia ante el Tribunal de Primera Instancia era sobre la intención que subyacía a la escritura de dación en pago autorizada por la Cooperativa, a saber, proteger su acreencia o hacer un buen negocio. Sin embargo, dos tribunales de récord —el Tribunal Supremo y el Tribunal de Apelaciones—, *en ausencia de una vista evidenciaria*, concluyeron por *fiat* judicial que la Cooperativa autorizó la escritura de dación en pago con el propósito de hacer un buen negocio. Nada en la figura de dación en pago nos permite deducir *a priori* que la intención del acreedor hipotecario es *siempre* realizar un buen negocio. La preterición del trámite de ejecución de hipoteca no es indicio suficiente de dicha intención. En ausencia de un análisis fáctico realizado por un Tribunal de Primera Instancia, al amparo de las Reglas de Procedimiento Civil y de Evidencia, cualquier conclusión al respecto es mera especulación. Específicamente, el escenario de dos tribunales de apelación, discutiendo sobre la intención de las partes de un contrato, en ausencia de prueba que obre en los autos originales, hace recordar aquel viejo adagio griego: “uno ordeña el chivo, y el otro sostiene debajo un colador”.⁵⁰

A nivel conceptual, diferimos del análisis semántico de la opinión mayoritaria sobre el concepto de adquirente involuntario. En un vacío fáctico y ajeno a los propios precedentes firmemente establecidos por el Tribunal Supremo, la opinión mayoritaria define adquirente involuntario como aquel que agota el procedimiento de ejecución de hipoteca hasta que se declare desierta la tercera subasta y se vea forzado a autorizar una escritura de venta judicial para adquirir el bien inmueble ejecutado. Esta concepción es incorrecta. Como norma, el acreedor hipotecario ejecutante suele ser un adquirente involuntario porque, no obstante los diversos canales que utilice, solo interesa realizar el valor de su crédito. Desde que el préstamo entra en mora, no hay posibilidad de hacer un *buen negocio*. Solo resta *salvar los muebles* y para ello acude a los diversos métodos que reconoce nuestro ordenamiento jurídico para realizar el valor de su acreencia, entre los cuales figura la dación en pago, la sentencia por estipulación y la ejecución de hipoteca. Cualquier desvío de esta norma requiere levantar un récord fáctico, cosa que no se hizo en el presente caso.

Para asombro de la profesión jurídica y de la industria del financiamiento hipotecario, la opinión mayoritaria abandona el estándar riguroso de adquirente involuntario, acreedor asegurado con crédito preferente, y lo sustituye por *fiat* judicial, por haberse “adjudica[do] el inmueble como pago total o parcial luego de haberse efectuado las correspondientes subastas sin que ningún licitador se

50 IMMANUEL KANT, CRÍTICA DE LA RAZÓN PURA 105 (Fondo de Cultura Económica 2009) (1781).

llevara la buena pro”.⁵¹ En cambio, para considerarse acreedor voluntario basta con autorizar una escritura de dación en pago.

Finalmente, la opinión mayoritaria tiene efectos nefastos para la industria de financiamiento hipotecario. Ello porque, en ánimo de evitar los costos indeterminados por concepto de deudas por cuotas de mantenimiento bajo la *Ley de condominios* y la *Ley de control de acceso*, el acreedor hipotecario se verá obligado a seguir la vía más larga del trámite de ejecución de hipoteca y evitar, contra todo mandato de nuestro ordenamiento jurídico, los métodos más breves y económicos para realizar el valor de su crédito tales como la dación en pago y la sentencia por estipulación. El impacto adverso de la interpretación de adquirente involuntario y voluntario por parte de la opinión mayoritaria se dramatiza si tomamos en cuenta que actualmente se encuentran veinte mil hipotecas en proceso de ejecución y treinta mil préstamos hipotecarios en una mora de más de noventa días, los cuales amenazan peligrosamente con ingresar al primer grupo.⁵² No es difícil anticipar que de este potencial tsunami no se salvarán los ya cargados calendarios del Tribunal de Primera Instancia.

Pero hay más. La definición de adquirente involuntario adoptada por el Tribunal Supremo afectará la liquidez de las instituciones financieras y el desarrollo del mercado secundario de hipotecas en Puerto Rico. Veamos. Las instituciones financieras mantienen en cartera menos del diez por ciento de los préstamos hipotecarios originados.⁵³ Suelen vender el remanente al mercado secundario con el propósito de obtener liquidez y, de este modo, originar nuevos préstamos hipotecarios. En el mercado secundario, las instituciones financieras locales funcionan como agentes de los inversionistas administrando los préstamos vendidos, es decir, realizando los cobros de las hipotecas, pagando las deudas concomitantes a aquellos (tales como seguros, impuestos a la propiedad inmueble, etc.) y entregando a los inversionistas los réditos de su inversión.

No hay que ser un experto en finanzas para entender que un procedimiento de realización de valor más largo, complejo y contingente perjudicará al mercado secundario en al menos dos dimensiones: desalentará al inversionista de comprar préstamos hipotecarios ante las dificultades añadidas para realizar el valor de su crédito en casos de ejecución y, como consecuencia, le impedirá a la industria hipotecaria local obtener la liquidez necesaria para originar nuevos presta-

⁵¹ *Cooperativa Oriental*, 195 DPR en la pág. 343.

⁵² Véase OFICINA DEL COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS, 2010-2016 MORTGAGE DELINQUENCY REPORT (2016), <http://www.ocif.gobierno.pr/documents/Q2-2013/MortgageDelinquency.pdf>. Nuestro legislador reconoció sin lugar a dudas los efectos de este tipo de interpretación al afirmar que, “[l]as controversias sobre la cuota reclamada por las asociaciones han provocado que en muchas ocasiones se perjudiquen los esfuerzos del acreedor hipotecario de vender las propiedades reposeídas a terceros, y recuperar la deuda que estuvo garantizada por hipoteca”. Exposición de motivos, Ley para enmendar la definición de adquirentes involuntarios en la Ley de control de acceso y la Ley de condominios, Ley Núm. 119 del 5 de agosto de 2016, 2016 LPR 179.

⁵³ Rafael Blanco, Presentación ofrecida por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras [OCIF] para el Seminario sobre Derecho Hipotecario de la profesora Ana C. Gómez Pérez, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico (7 de septiembre de 2016).

mos. Consideramos que, a la luz de la operación del mercado secundario, es muy difícil sostener el concepto de adquirente voluntario que adopta el Tribunal Supremo. La entidad financiera que realiza el *servicing* del préstamo hipotecario vendido al inversionista es, como regla general, un acreedor involuntario que busca realizar el valor del crédito de su mandante. Ello, aunque para lograr dicho objetivo autorice en ocasiones una escritura de dación en pago.

Contrario a la impresión inicial, la Ley Núm. 119-2016 no resuelve el problema que genera el presente caso. Veamos. Esta ley limita la responsabilidad del adquirente involuntario al pago de las deudas por cuotas de mantenimiento que hayan surgido durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad y las del balance corriente que se acumulen a partir de la adquisición de la misma.⁵⁴ Sin embargo, la definición de adquirente involuntario adoptada por el Tribunal Supremo deja abierta la posibilidad de que el acreedor hipotecario que adquiere el inmueble hipotecado mediante una dación en pago, automáticamente responda por la totalidad de las cuotas, aun cuando está realizando el valor de su crédito. Ello por el simple hecho de haber autorizado un instrumento público de dación en pago. (El nombre no hace la cosa).

De lo anterior es forzoso concluir que el perjuicio que genera la opinión mayoritaria es que sugiere a los acreedores hipotecarios que es más conveniente agotar el procedimiento de ejecución de hipoteca —aunque sea antieconómico— que utilizar medios alternos a los procedimientos contenciosos que, al final del camino, pueden beneficiar a todas las partes.

CONCLUSIÓN

En el término jurisprudencial estudiado no encontramos gran innovación o creatividad doctrinal. Como indicamos en la introducción, *Park Towers SE v. Registradora* reitera lo resuelto en *SLG Pérez Rivera v. Registradora*. La doctrina de *Miranda Meléndez v. Registrador* había sido establecida veinticinco años antes en *Sucn. Sepúlveda Barreto v. Registrador*. Por su parte, *Bones Cruz v. Registrador* se resolvió a base de *Rivera García v. Registradora*.

En *CRIM v. Registradora* el Tribunal Supremo correctamente se negó a flexibilizar de forma peligrosa la jurisdicción gubernativa y, además, resistió a considerar inscrito automáticamente un título por haber transcurrido el término de dos años establecido en la Ley Núm. 216-2010. No obstante, en *Fernández Chaves v. Registrador*, el Tribunal Supremo no añade nada nuevo a la opinión previamente citada. Por el contrario, como era de esperarse, la reitera.

Sin embargo, la joya de la corona es *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Consejo de Titulares*. En esta opinión, el Tribunal Supremo adopta una definición rígida del binomio adquirente voluntario-adquirente involuntario que coloca al acreedor hipotecario en un callejón sin salida. Así pues, para evitar responder irrestrictamente por las deudas por concepto de cuotas de mantenimiento

bajo la *Ley de condominios* y la *Ley de control de acceso*, el acreedor ejecutante tendrá que agotar el proceso de ejecución de hipoteca hasta la celebración de la tercera subasta. Ello, aunque se embarque en un largo, incierto y contingente proceso de ejecución de hipoteca. En cambio, si opta por la vía corta, es decir, autorizar una escritura de dación en pago u obtener una sentencia por estipulación, se arriesga a responder por la totalidad de la deuda por concepto de cuotas de control de acceso, cantidad, que en la mayoría de las ocasiones resulta totalmente desconocida para el acreedor. Conviene mencionar que, en la mayoría de los casos, contrario a la opinión analizada, la deuda no está anotada en el Registro de la Propiedad y se conoce su monto en las etapas de negociación previas al cierre.⁵⁴

En fin, la definición choca bruscamente con el funcionamiento de la industria del financiamiento hipotecario y disuade al acreedor ejecutante de utilizar formas más rápidas y económicas para realizar el valor de su acreencia. Además, por los costos añadidos que se le impone al acreedor eficiente, hace menos atractivo invertir en el mercado secundario de hipotecas puertorriqueño, reduciendo a su vez la liquidez que necesitan los bancos hipotecarios para originar nuevos préstamos.

⁵⁴ Véase Exposición de motivos, Ley para enmendar la definición de adquirentes involuntarios en la Ley de control de acceso y la Ley de condominios, Ley Núm. 119 del 5 de agosto de 2016, 2016 LPR 179. (“estas deudas ante las asociaciones de residentes se acumulan con total desconocimiento de los acreedores hipotecarios. Dichas deudas surgen al conocimiento de los bancos, usualmente, cuando obtienen una certificación de deuda [de] las asociaciones en momentos previos a la venta del inmueble a un tercero”).