

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

ARTÍCULO

ISMAEL MOLINA SERRANO*

Introducción	497
I. <i>Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico</i> (I y II)	498
A. <i>Distribuidores I: Recurso gubernativo</i>	499
i. Hechos	499
ii. Fundamentos y análisis.....	500
B. <i>Distribuidores II: Pleito ordinario</i>	505
i. Hechos	505
ii. Fundamentos y análisis.....	506
C. Comentarios sobre la dicotomía Registrador-Juez.....	508
II. <i>Pedragón Ferrer v. Registrador</i>	511
A. Hechos	511
B. Fundamentos y análisis	513
Conclusión	519

INTRODUCCIÓN

EL ANÁLISIS DEL TÉRMINO 2016-2017 COMPRENDE DOS DECISIONES EN materia de Derecho Registral Inmobiliario. La primera que discutiremos es la secuela de un recurso gubernativo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el 2013. Por tal razón, es imperativo analizar y comparar ambas decisiones en conjunto. Nos referimos a las decisiones de *Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico v. Registradora* (en adelante, “*Distribuidores I*”),¹ y *Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico v. Sucesión* (en adelante, “*Distribuidores II*”).²

En *Distribuidores II*, discutiremos si el término prescriptivo para ejercer la acción de cobro de un pagaré hipotecario es susceptible de ser interrumpido extra registralmente o si la paralización de la acción debe surgir del Registro de la Propiedad. El Tribunal Supremo resuelve que el término sí puede interrumpirse extra

* Registrador de la Propiedad, Sección I de Bayamón. Los comentarios son estrictamente del autor y no constituyen de manera alguna la posición del Departamento de Justicia ni de la Oficina Administrativa del Registro de la Propiedad. Agradezco infinitamente a la Junta Editora del Volumen 87 de la Revista Jurídica de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico por el inmerecido honor de haberme solicitado la colaboración en tan importante proyecto.

1 *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, 188 DPR 351 (2013).

2 *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Declet Jiménez*, 196 DPR 96 (2016).

registralmente y, además, enfatiza que esa decisión le corresponde a un tribunal de Derecho en un juicio plenario donde se presenta la controversia ante partes adversativas.³

La segunda decisión promulgada que analizaremos dentro del término de 2016-2107 es *Pedragón Ferrer v. Purcell Soler*.⁴ Este caso también trata sobre un recurso gubernativo, y toca temas que se repiten: (1) los contornos de la facultad calificadora del Registrador; (2) el alcance de dicha calificación, tanto en documentos notariales y judiciales, como en aquellos documentos notariales que contienen un trámite judicial como lo es la escritura de venta judicial, y por último (4) la dicotomía registro-tribunal

En el presente artículo formularemos una breve reseña de los hechos de cada decisión, las controversias planteadas, las decisiones y los fundamentos esbozados por el Tribunal para llegar a la misma, así como un análisis al respecto, desde la perspectiva de un Registrador de la Propiedad. Es importante destacar que estas decisiones se discuten al amparo de la derogada Ley Hipotecaria, Ley Núm. 198-1979, conocida como la *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*,⁵ y su Reglamento de 1980, ambos vigentes al momento de los hechos de los casos.

I. DISTRIBUIDORES UNIDOS DE GAS DE PUERTO RICO (I Y II)

Retornando a nuestra propuesta introductoria, debemos analizar ambos casos en conjunto. Aún de surgir de los mismos hechos y de la misma causa de acción, en lo que respecta el punto de vista procesal, son decisiones con perspectivas diferentes. La primera decisión, que data de 2013, es un recurso gubernativo; la segunda, de 2016, es un pleito ordinario adversativo que comenzó en el Tribunal de Primera Instancia, y concluyó en el Tribunal Supremo. Al verse ambos casos en conjunto, la importancia de ambos estriba en que contrastan un recurso gubernativo con un pleito civil ordinario. Entiéndase, la naturaleza voluntaria y ex parte de una determinación de un Registrador de la Propiedad a los únicos fines de determinar si un documento es inscribible o no versus la naturaleza contenciosa de un tribunal en la que se dirimen controversias y se adjudican derechos. Aun cuando en esta Revista Jurídica, en su Volumen 83, se discutió excelentemente la decisión de *Distribuidores I*,⁶ parece ser prudente refrescar brevemente los hechos, las controversias planteadas y las determinaciones del Tribunal Supremo al respecto.

3 *Id.* en las págs. 123-24.

4 *Pedragón Ferrer v. Purcell Soler*, 196 DPR 1024 (2016).

5 *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 1979 LPR 619-715 (derogada 2015); Departamento de Justicia, Reglamento general para la ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Núm. 2674 (9 de julio de 1980) (derogado 2015) [en adelante, "Reglamento de 1980"], <http://www2.pr.gov/ogp/Bvirtual/leyesreferencia/PDF/Registro%20de%20la%20Propiedad/2674/2674.pdf>.

6 Ana Cristina Gómez Pérez & Vilmarie Negrón Marrero, *Derecho registral inmobiliario*, 83 REV. JUR. UPR 881 (2014).

*A. Distribuidores I: Recurso gubernativo**i. Hechos*

En abril de 1990, los esposos Carlos Manuel Decllet Meléndez y Gloria Jiménez Vega (en adelante, “los deudores”) suscribieron tres pagarés hipotecarios vencidos a la presentación para asegurar la suma de \$130,000 que adeudaban a Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico (en adelante, “Distribuidores”), por venta de gas fluido. Estos fueron asegurados con hipotecas constituidas sobre distintas fincas, propiedad de los esposos antes mencionados. Las hipotecas fueron inscritas en mayo de 1990. En 2009, Distribuidores presentó en el Tribunal de Primera Instancia una demanda por cobro de dinero en contra de los deudores por incumplimiento. El 4 de agosto de 2010, al amparo de los artículos 145 y 180 de la Ley Hipotecaria, los herederos universales de los deudores, Carlos Manuel Decllet Jiménez y Carlos Antonio Decllet Jiménez (en adelante, “Sucesión”), suscribieron y juramentaron una instancia ante notario, mediante la cual solicitaron la cancelación de la hipoteca que gravaba la finca. La instancia fue presentada en el Registro de la Propiedad el 12 de agosto de 2010. Ellos alegaban que la inscripción de la hipoteca había prescrito, por haber transcurrido veinte años desde su constitución. Como documentos complementarios, se presentaron fotocopias no certificadas de las resoluciones de declaratoria de herederos.

El 3 de diciembre de 2010, Distribuidores enmendó la demanda en cobro de dinero para acumular la acción de ejecución de hipoteca. No obstante, no fue hasta el primero de febrero de 2011 que presentaron la solicitud de anotación preventiva de demanda en el Registro. La Registradora procedió con la calificación de los asientos, en el orden que se presentaron. Extendió la nota de cancelación de hipoteca por prescripción, y denegó la inscripción de la anotación preventiva de demanda. También notificó que la hipoteca a la cual se hacía referencia ya había sido cancelada por prescripción y esto impedía la inscripción de la anotación preventiva de demanda.

Oportunamente, Distribuidores presentó su escrito de recalificación, el cual fue denegado por la Registradora. Llevados a cabo los trámites de rigor, Distribuidores instó el recurso gubernativo. Distribuidores alegó como señalamientos de error de la Registradora el entender que la hipoteca estaba prescrita, proceder con la anotación de cancelación de la misma y denegar la anotación preventiva de demanda. Alegó, además, que cuando la Registradora canceló la hipoteca, ya del Registro constaba la interposición de la demanda en cobro de dinero y ejecución de la hipoteca cuya cancelación se solicitaba. Distribuidores adujo que la interposición de la demanda original en el 2009, y el efecto retroactivo de la demanda enmendada, interrumpió el término prescriptivo de la hipoteca. De igual forma aduce que erró la Registradora al inscribir la instancia en la cual se solicitaba la cancelación de la hipoteca, ya que los documentos complementarios que la acompañaron eran fotocopias de las resoluciones sobre declaratorias de herederos que no estaban certificadas por el Tribunal y, por lo tanto, carecían de autenticidad.

ii. Fundamentos y análisis

Se plantea como controversia si, al amparo del principio de prioridad registral, procedía la cancelación de una hipoteca por prescripción o la anotación preventiva de una demanda que se presentó con posterioridad a la primera. De igual manera, se busca aclarar la aplicación y el alcance de la enmienda realizada al artículo 58.1 del Reglamento de 1980, en cuanto a si pueden presentarse las fotocopias de unas resoluciones de declaratorias de herederos certificadas por el Secretario del Tribunal como documentos complementarios de una instancia de cancelación de hipoteca.⁷ El Tribunal, en virtud del principio de prioridad, así como del artículo 58.1 del Reglamento antes mencionado,⁸ determina que le asiste la razón a la Registradora, y confirma su determinación.⁹

El artículo 34 de la Ley Núm. 198-1979 recoge el principio de prioridad, es decir, de rango.¹⁰ Este artículo parte de la premisa de *primero en tiempo, primero en derecho*,¹¹ y establece que la presentación de documentos se hará por estricto orden cronológico de asiento y diario, según la fecha y hora que fueron presentados en el Registro. La importancia de este artículo reviste en que, a tenor con el artículo 53, los efectos de la inscripción final del documento se retrotraen a la fecha de dicha presentación.¹² Ello permite, en virtud del artículo 56 que, una vez inscrito un derecho, no podrá inscribirse otro posterior que sea incompatible con uno previo.¹³ Como única excepción, y unido al principio de tracto contenido en el artículo 57 de la Ley Núm. 198-1979,¹⁴ solo aquellos documentos que dependen entre sí para establecer tracto entre titulares sucesivos, o entre titulares y cargas y gravámenes a ser inscritos, pueden ser trabajados en orden diferente. Así, a su vez, lo dispone el artículo 69.1 del Reglamento de 1980.¹⁵ Claro está, solo para armonizar titulares con titulares, según la fecha en la que se celebraron las enajenaciones, ventas o cesiones de las fincas, así como para armonizar titulares con cargas, para establecer y armonizar el tracto correspondiente. En cuanto a cargas entre sí, no es de aplicación el artículo 69.1, por lo que el Registrador tiene que atenerse estrictamente al orden en que fueron presentadas.

Queda manifiesto que a la situación de hechos en este recurso gubernativo no le aplica la excepción contenida en el artículo 69.1, por lo que el Tribunal Supremo,

7 Distribuidores Gas PR v. Registradora, 188 DPR 351, 355 (2013).

8 1979 LPR 627, 637-38; Reglamento de 1980, *supra* nota 5, art. 58.1.

9 *Distribuidores Gas PR*, 188 DPR en la pág. 371.

10 1979 LPR 627-28.

11 *Distribuidores Gas PR*, 188 DPR en la pág. 361.

12 Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 1979 LPR 634 (derogada 2015).

13 *Id.* en las págs. 635-36.

14 1979 LPR 636.

15 Reglamento de 1980, *supra* nota 5, art. 69.1.

en correcta hermenéutica legal, ni siquiera lo menciona. El Tribunal Supremo circunscribe su discusión a la norma general del artículo 34, la única de aplicación en este caso. El Tribunal Supremo, de manera efectiva y correcta, establece que, a la luz de dicho artículo, y debido a los hechos particulares que se discuten en esta opinión, la prioridad no la establece la antigüedad del título, sino la fecha específica de su presentación.¹⁶ De ello dependerá la preferencia de un documento sobre otro.

En relación con el artículo 64 de la Ley Núm. 198-1979, este recoge el principio de legalidad, así como el de la facultad calificadora del Registrador.¹⁷ En síntesis, advertimos en el texto de dicho artículo lo siguiente: en primer lugar, la facultad de calificar la *legalidad* y la *validez* de los documentos en los que se solicite un asiento. Ello en vista a tres cosas: “los documentos que se presenten, los asientos registrales *vigentes* y las leyes”.¹⁸ Aquí hacemos un breve paréntesis; pues, hubiésemos preferido el uso de la frase y *el derecho aplicable*, en vez de *las leyes* en dicho artículo, por ser el primero mucho más abarcador, ya que este lenguaje más abarcador incluye no solo leyes, sino reglamentos y precedentes del Tribunal. Lamentablemente, en la nueva Ley Hipotecaria, conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (en adelante, “Ley Núm. 210-2015”), este artículo no fue modificado.¹⁹

El referido artículo 64 faculta a su vez al Registrador a requerir que “se produzcan los documentos complementarios *necesarios para una adecuada calificación*, bien sean estos notariales, *judiciales* o administrativos”.²⁰ De igual manera, debemos repasar el artículo 67 de la Ley Núm. 198-1979, a los fines de discutir el propósito y el alcance de dicha facultad calificadora. Este artículo 67 dispone lo siguiente:

La calificación hecha por el [R]egistrador de los documentos presentados será a los únicos efectos de extender o denegar la inscripción, anotación, nota o cancelación solicitada, y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse en los [t]ribunales sobre la validez de los documentos calificados, debiendo atenerse el [R]egistrador a lo que en aquél se resuelva.²¹

De una rápida lectura de este artículo observamos de entrada que la calificación del Registrador es a *los únicos fines* de extender o denegar un asiento. Por lo tanto, ello no constituye un juicio anticipado, vinculante ni *concluyente* respecto a la validez o nulidad del documento que provoca dicho asiento.

¹⁶ Distribuidores Gas PR v. Registradora, 188 DPR 351, 367.

¹⁷ 1979 LPR 637-38.

¹⁸ *Id.* en la pág. 638 (énfasis suplido).

¹⁹ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPR § 6381 (2016).

²⁰ 1979 LPR 638 (énfasis suplido).

²¹ *Id.* en la pág. 639.

En vista de la normativa discutida previamente, repasemos los hechos en esta decisión. La Registradora tuvo ante sí dos documentos, inconsistentes uno con el otro; en primer lugar, y en primer rango a la luz del artículo 34, se le presentó una solicitud para cancelar una hipoteca por prescripción por tener más de veinte años de vencida. De los hechos surge que la hipoteca en cuestión se constituyó el 20 de abril de 1990, en garantía de tres pagarés con vencimiento a la presentación. Uno de ellos, específicamente el tercero de estos, es el que fue garantizado con la hipoteca objeto de la solicitud antes mencionada. La instancia tiene fecha de 4 de agosto de 2010, y se presentó el 12 de agosto de 2010; por ende, se cumplen los veinte años de constituida.

Otro hecho importante es la solicitud que se hace al amparo del artículo 145 de la Ley Núm. 198-1979, que dispone, entre otras cosas:

1. Que *del Registro no conste* la interposición de demanda o procedimiento alguno en cobro o ejecución del gravamen hipotecario.
2. Que *del Registro tampoco conste* que a pesar del tiempo transcurrido, dicho gravamen se mantiene subsistente en virtud de cualquier reclamación, acto o reconocimiento que signifique la subsistencia de la hipoteca, por suspensión o interrupción de la prescripción liberatoria, u otra causa cualquiera.²²

Previo a dicho asiento de cancelación al amparo del artículo 145 de la Ley Núm. 198-1979 no surgía *nada del Registro* que indicara que el término hubiese sido interrumpido de manera alguna.

Por otro lado, enfatizamos que la solicitud tiene que hacerse “a petición de parte, autenticada ante notario” según el referido artículo.²³ Así se hizo mediante la correspondiente instancia, suscrita y juramentada el 4 de agosto de 2010 ante notario. Sin embargo, hacemos hincapié en que la Ley Núm. 198-1979 dice “parte”;²⁴ ni siquiera especifica que sea parte *con interés*, por lo que a nuestro entender, pudo haberla suscrito cualquiera. Resulta ser un derecho ya prescrito, extinguido por operación del término que prescribe la Ley a tales fines. Para todos los efectos legales, dejó de existir, por lo que cualquier parte podía solicitar su cancelación. Sobre la cancelación de hipotecas por prescripción, el Tribunal Supremo anteriormente dictaminó en *ESJ Towers, Inc. v. Registrador*, en referencia a los casos de *S.B. Pharmco P.R., Inc. v. Registrador* y *Correa Sánchez v. Registrador*, lo siguiente:

Igual que un documento que de sus propios términos destila su vencimiento, tenemos ante nos un derecho extinguido por declaración expresa de ley, según surge del [a]rt. 134 de la Ley Hipotecaria, que consta así en la publicación que de él hace el Registro y que también es eximido del rigor del procedimiento ordinario de cancelación. Es decir, el Registro no tiene que publicar un hecho nuevo. Además,

²² *Id.* en la pág. 669 (énfasis suplido).

²³ *Id.* en la pág. 668.

²⁴ *Id.*

el [a]rt. 145 de dicha ley ordena específicamente a los Registradores que, a instancia de parte, y verificados los criterios que allí se exponen, elimine la inscripción una vez transcurrido el término mencionado. Esta obligación del Registrador lo exime de ulterior trámite, a diferencia de lo que acontece con las cancelaciones ordinarias, en las que incluso estaría precisado a darle publicidad a un hecho que de los propios términos del Registro no surge.²⁵

No obstante, la misma fue suscrita por los herederos de los deudores. Para acreditar tal capacidad, que no era necesario, acompañaron fotocopias no certificadas de las correspondientes resoluciones de declaratorias de herederos de los deudores causantes. En vista a lo anterior, la Registradora, acertadamente, y amparada en los artículos antes citados, canceló la hipoteca, por prescripción, según solicitado.

En rango posterior, se presentó la anotación preventiva de demanda, sobre una deuda garantizada con una hipoteca que *ya no surgía de las constancias vigentes del registro*. Es decir, una hipoteca que ya no existía. La Registradora, correctamente, y amparada en el artículo 113 de la Ley Núm. 198-1979, sobre tracto y sobre los requisitos para que la anotación preventiva de demanda tenga acceso registral, notificó que no procedía la referida anotación, porque la hipoteca ya no existía, lo que provoca el presente recurso.²⁶

Ante la actuación de la Registradora de cancelar la hipoteca por prescripción, nos encontramos con una constancia registral que ya no está vigente. Sobre ese particular, ya la Registradora estaba impedida de volver atrás.²⁷ Una vez extinguida la hipoteca, procede a calificar el próximo asiento: una anotación preventiva de demanda, relacionada con una hipoteca que ya no existía. Solo le resta, tal y como lo hizo, notificar como defecto ese hecho. Ya no hay un derecho real inscrito que de base a la anotación. Por lo tanto, a tenor con el artículo 113 de la Ley Núm. 198-1979, procedía en estricto derecho la notificación. Ante esta situación fáctica, y ante la notificación de defectos, la única salida que Distribuidores tenía disponible, dentro de un escrito de recalificación, previo a un recurso gubernativo, era precisamente solicitar recalificación *sobre ese defecto*, sus objeciones a esa *determinación en particular, y los fundamentos en los que apoya su recurso*. En palabras simples, el escrito de recalificación solo podía cuestionar la determinación de que ya no existe un derecho real inscrito que de base a la anotación preventiva de demanda, a tenor con el artículo 113 de la Ley Núm. 198-1979.²⁸

No obstante, Distribuidores se va por la línea equivocada, en contravención con las disposiciones expresas de los artículos 34, 64, 67 y 113 de la Ley 198-1979.

²⁵ ESJ Towers, Inc. v. Registrador, 150 DPR 298, 313 (2000) (citas omitidas); véase también S.B. Pharmco P.R., Inc. v. Registrador, 148 DPR 336 (1999); Correa Sánchez v. Registrador, 113 DPR 581 (1982).

²⁶ 1979 LPR 657 (énfasis suplido). El artículo 113 dispone que la anotación preventiva no puede hacerse sin previa orden del tribunal, excepto cuando dicha acción tenga un derecho real inscrito como base, en cuyo caso basta con la presentación de copia certificada de la demanda.

²⁷ *Id.* en las págs. 637-38.

²⁸ *Id.* en la pág. 636.

Al así hacerlo, pretende, igualmente de manera incorrecta, que la Registradora se convierta en jueza. Plantea que ella tenía ante sí el documento que interrumpía la prescripción de la hipoteca en cuestión, que debió haber visto ambos documentos simultáneamente, percatarse de la incongruencia, y resolver que, efectivamente, el término se interrumpió. Por lo tanto, no solo tenía que dejar vigente la hipoteca, sino tomar razón de la anotación preventiva de demanda en los libros a su cargo. En su alegato, la Registradora discute, con toda la razón, que tal pretensión sería apartarse de sus funciones y prerrogativas como Registradora, e inmiscuirse en materia que es jurisdicción exclusiva de los tribunales.²⁹

Distribuidores también plantea, sin éxito, que no procedía la cancelación de la hipoteca por prescripción, ya que los documentos complementarios que acompañaron la instancia eran fotocopias de las resoluciones sobre declaratorias de herederos que no estaban certificadas por el Tribunal y, por lo tanto, carecían de autenticidad, a tenor con el artículo 56.1 del Reglamento de 1980.³⁰ El Tribunal Supremo debió aprovechar la oportunidad para discutir en detalle la distinción entre el artículo 56.1 y el 58.1. Distribuidores fundamenta su posición utilizando el artículo incorrecto, el artículo 56.1. Este artículo se refiere a documentos judiciales que *motivan* y provocan un asiento registral.³¹ Esos, claro está, tienen que ser certificados, ya sea en original o en copia, pero copia de uno en el que se pueda apreciar la certificación. Se exigen de dicho requisito los mandamientos judiciales, pues estos nunca se certifican. El artículo que regula la situación que nos ocupa es el artículo 58.1. Este se refiere a documentos *complementarios*, que pueden estar en original o en copia. No tiene que ser copia certificada –el artículo no lo requiere–, ya que los documentos complementarios no provocan *per se* un asiento registral; solo asisten al Registrador en la adecuada calificación del documento que motiva y provoca dicho asiento registral. Por otro lado, tanto el artículo 56.1 como el 58.1 son parte de varias enmiendas hechas mediante el Reglamento de 2010,³² con el propósito de dar mayor agilidad y eficiencia a las transacciones que se realizan en el Registro. Así lo reconoce el Tribunal en el recurso gubernativo, y así fue; el autor puede dar fe de ello, ya que tuvo el honor de participar junto a otros seis Registradores de la Propiedad en la elaboración y redacción de las enmiendas.³³

²⁹ Distribuidores Gas PR v. Registradora, 188 DPR 351, 376 n.48 (2013) (*citando a* Alegato de la Registradora, en la pág 13, Distribuidores Gas PR v. Registradora, 188 DPR 351 (2013)).

³⁰ Reglamento de 1980, *supra* nota 5, art. 56.1.

³¹ *Id.*

³² Departamento de Justicia, Enmiendas al Reglamento general para la ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Núm. 7896, (23 de julio de 2010) (derogado 2015), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/7896.pdf>.

³³ Integrantes de la Comisión encargada de las Enmiendas al Reglamento de 1980: Honorables Gloria Oppenheimer Keelan (Directora Administrativa del Registro de la Propiedad), Delia Castillo de Colorado, Namyr I. Hernández Sánchez, Mayra Huergo Cardozo, Luis León Freire, Rosario Pacheco Fontán e Ismael Molina Serrano.

En virtud de la opinión emitida por la entonces jueza asociada Fiol Matta, se confirma la determinación de la Registradora. Estamos sumamente satisfechos con dicha decisión, particularmente con la aplicación del Derecho y los fundamentos esbozados. El Tribunal hizo una interpretación correcta y acertada respecto a lo que es un recurso gubernativo propiamente, lo que es el Registro de la Propiedad, y lo que comprende la facultad y las prerrogativas de un Registrador de la Propiedad, entre otras. En fin, lo que muchos abogados notarios, lamentablemente, no visualizan en su justa perspectiva. En síntesis, los fundamentos más fuertes y contundentes del Tribunal fueron, en primer lugar, que la Registradora no podía entrar en materias que le competen exclusivamente a los tribunales, como la determinación de si la prescripción se interrumpió o no. En segundo lugar, aclaró que el artículo 58.1 del Reglamento de 1980, sí permite los documentos complementarios en fotocopia.³⁴

Por tanto, actuó correctamente la Registradora al así aceptarlos, porque, en este caso, las resoluciones sobre declaratorias de herederos no pretendían motivar ni crear un asiento registral, sino servir de documentos *complementarios* que acreditasen que los comparecientes en la instancia eran los únicos y universales herederos de los deudores. Como mencioné previamente, eso resultaba académico, ya que bajo los requisitos de la instancia a tenor con el artículo 145, para cancelar una hipoteca por prescripción, el compareciente ni siquiera tiene que ser parte con interés, por lo que pudo haberla suscrito cualquiera, inclusive cualquiera de ellos en su carácter personal.³⁵

B. Distribuidores II: Pleito ordinario

i. Hechos

El caso de *Distribuidores I* trajo como secuela la continuación del pleito ordinario por cobro de dinero entre Distribuidores y la sucesión de los deudores, ante la deuda antes mencionada, que nunca estuvo en controversia. Tras varios incidentes procesales, el Tribunal de Primera Instancia se amparó incorrectamente en la decisión del recurso gubernativo aquí bajo estudio, y determinó que como tales reclamaciones estaban estrechamente relacionadas con la determinación ahí tomada, ello constituía un impedimento colateral por sentencia en el caso ante sí.³⁶

³⁴ Reglamento de 1980, *supra* nota 5, art. 58.1.

³⁵ Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 1979 LPR 668-69 (derogada 2015).

³⁶ En el caso *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Delet Jiménez*, el Tribunal Supremo señala que resulta obvio que lo resuelto en el recurso gubernativo no constituyó impedimento colateral por sentencia en el pleito ordinario, como lo había determinado erróneamente el Tribunal de Primera Instancia. El Tribunal nos ilustró lo siguiente:

[En dicho recurso gubernativo] no se dilucidó el efecto de la presentación de la demanda enmendada sobre el plazo prescriptivo de la acción hipotecaria, ya que no es materia de revisión en un recurso gubernativo. Por tanto, el hecho esencial

Distribuidores solicitó reconsideración y le fue denegada. En vista a ello, recurrieron al tribunal apelativo intermedio. El tribunal intermedio revocó la determinación de Instancia: sostuvo que la prescripción de la hipoteca quedó interrumpida por el efecto retroactivo de la demanda enmendada, por lo que ordenó a la Registradora reinstalar la hipoteca y proceder con la anotación preventiva de demanda. Los sucesores en derecho de los deudores originales recurren ante el Tribunal Supremo mediante *certiorari*. El Tribunal Supremo confirmó al tribunal apelativo intermedio.

ii. Fundamentos y análisis

La controversia principal era si el término prescriptivo para ejercer la acción hipotecaria —en lo concerniente a los pagarés hipotecarios vencederos a la presentación— es susceptible de ser interrumpido extrarregistralmente o si, por el contrario, las formas de interrupción que emanan del artículo 1873 de nuestro Código Civil deben constar en el Registro de la Propiedad para que surta efecto la paralización.³⁷ Además, determinar el efecto de la interposición de una demanda enmendada sobre el plazo prescriptivo de la acción hipotecaria en cuestión.

La decisión del Tribunal Supremo en *Distribuidores II*, mediante opinión emitida por el juez asociado Estrella Martínez,³⁸ así como las expresiones de conformidad, emitidas por el juez asociado Colón Pérez,³⁹ y la opinión disidente emitida por la juez asociada Rodríguez Rodríguez,⁴⁰ demuestran sin lugar a dudas que el Tribunal Supremo tomó la decisión correcta, e hizo una interpretación ponderada y acertada respecto a la situación y a las controversias planteadas, así como en cuanto al estado de Derecho vigente.

El Tribunal Supremo captó bien la controversia desde el principio, y rechazó de plano el argumento de *Distribuidores*, a los efectos de que la Registradora tenía el deber de tomar constancia de los procesos judiciales extrarregistrales. Se ampara, tal y como muy bien lo anticipó la Registradora en su alegato en el trámite del recurso gubernativo, que esa determinación no le corresponde a ella, sino a los

para el pronunciamiento del dictamen al que hoy llegamos no se determinó en el aludido recurso gubernativo, por lo que, a todas luces, no opera la figura del impedimento colateral por sentencia.

Dist. Unidos Gas, 196 DPR en la pág. 124 n.16 (énfasis suplido) (citas omitidas).

Como podemos apreciar, dicha determinación es cónsona con lo que discutimos previamente sobre el artículo 67 de la Ley Núm. 198-1979 referente al alcance y propósito de la calificación de documentos. A tenor con dicho artículo, la calificación registral *no prejuzga ni impide* que aquellos asuntos relacionados con la validez o nulidad de un documento presentado en el registro puedan ser dilucidados y resueltos en un pleito ordinario, fuera del recurso gubernativo, donde obviamente no corresponde hacerlo.

³⁷ Cód. Civ. PR art. 1873, 31 LPRA § 5303 (2015).

³⁸ *Dist. Unidos Gas*, 196 DPR en la pág. 96.

³⁹ *Id.* en la pág. 124 (Colón Pérez, opinión de conformidad).

⁴⁰ *Id.* en la pág. 125 (Rodríguez Rodríguez, opinión disidente).

tribunales. El Registro de la Propiedad *no* es un foro adversativo; es un foro de jurisdicción voluntaria, de naturaleza *ex parte*, en el que no hay partes en controversia.⁴¹ Es un foro en el que, como regla general, se declaran y se publican derechos; no se crean. Claro está, con pocas excepciones, como lo es precisamente la hipoteca, cuya naturaleza es constitutiva, por mandato expreso de ley. En el presente caso, dicha hipoteca ya constaba debidamente inscrita.

Aclarado lo anterior, resuelve que sí es susceptible de interrumpirse extra registralmente, ya que nuestro estado de derecho reconoce esa posibilidad. Fundamenta su determinación en las disposiciones del artículo 1873 del Código Civil, que regula la manera en la prescripción de las acciones, amparándose en que de dicho articulado no se desprende que esas formas interruptoras de las acciones deban constar del registro para que surtan efecto, ya que su texto no impone ese requisito. Ya desde el caso de *Viuda de Carlo v. Toro*,⁴² se había resuelto que las formas de paralización que surgen de las disposiciones del artículo 1873 del Código Civil aplican a las obligaciones que constan del registro. Claro, en *Viuda de Carlo*, el reconocimiento de la deuda ya aparecía acreditado en el registro, por lo que en aquel entonces no se planteó la necesidad de resolver si procedía en derecho una interrupción extra registral de dicha prescripción.

El Tribunal Supremo confirma la determinación del tribunal apelativo intermedio. No solo el término prescriptivo para ejercer la acción hipotecaria –en lo concerniente a los pagarés hipotecarios vencederos a la presentación– es susceptible de ser interrumpido extrarregistralmente, sino que, en efecto, tal y como ocurrió en el presente caso, se puede interrumpir en virtud de una demanda enmendada, cuyo efecto se retrotrajo a su vez a la fecha de la demanda original. A tales efectos, el Tribunal Supremo rechazó el planteamiento de los peticionarios de que dicha interrupción no podía surgir de manera extrarregistral, ya que solo podía ocurrir y ser efectiva, si surgía de las constancias del Registro, en virtud de una anotación preventiva de demanda presentada con anterioridad a la solicitud de cancelación de hipoteca por prescripción.

La pretensión de la sucesión resultó ser no solo improcedente en Derecho, sino que rayaba en mala fe. Aunque les asistió la razón en el trámite del recurso gubernativo, al lograr la cancelación de la hipoteca, no es menos cierto que tenían pleno conocimiento de la deuda y así la habían reconocido. Los deudores sabían de la acción judicial de cobro, de la sustitución inicial de los pagarés extraviados y de la demanda enmendada. Aunque les asistía el Derecho, registralmente hablando, no obraron de buena fe. Ganaron la carrera al registro: *primero en tiempo, primero en derecho*. Eso es todo; sin embargo, su contención no era tan descabellada como parecía. En todo caso, la Ley Hipotecaria es una ley especial y es la que regula el trámite registral, contrario al Código Civil que es una ley general. El artículo 1873 no se hizo inicialmente para interrumpir términos prescriptivos en las

⁴¹ Rodríguez Morales v. Registrador, 142 DPR 347, 366 (1997).

⁴² Viuda de Carlo v. Toro, 99 DPR 200 (1970).

hipotecas; de su texto no surge.⁴³ Eso se ha hecho por interpretación judicial, como ya mencionamos. Por otro lado, el artículo 145 detalla que las causas de interrupción del término de prescripción de una hipoteca tienen que surgir del Registro.⁴⁴ Ahí no hay interpretación judicial que valga, ante un texto tan claro de una ley especial. Pero los tribunales también tienen que hacer justicia y así lo procuran siempre; no son computadoras a las que se les introducen datos y producen información y resultados; si fuera así, no harían falta. El factor humano, y los principios generales del Derecho, no pueden ser obviados. Distribuidores pudo haber sido laxo en el trámite de cobrar su acreencia y a consecuencia de ello, los herederos de los deudores plantearon y obtuvieron un remedio en el Registro. Pero había una deuda reconocida por los deudores, a cuyo pago Distribuidores tenía derecho, la cual era una obligación legal y válida de los deudores originales ahora sustituidos por sus herederos. Cualquier otro resultado hubiese derrotado el fin de la justicia y de la equidad. La aplicación del Derecho no puede provocar resultados anómalos ni injustos. De lo contrario, hay que revisar y ajustar las normas.

Planteadas las controversias en ambas decisiones, así como los fundamentos en apoyo a las mismas, creo prudente hacer unos comentarios.

C. Comentarios sobre la dicotomía Registrador-Juez

La actuación de la Registradora en el recurso gubernativo fue acertada y fundamentó de manera correcta su determinación. El Registro no es un foro adversativo; la determinación sobre si el término de prescripción de una hipoteca quedó interrumpido o no mediante la radicación de una anotación preventiva de demanda no le corresponde al Registrador, le corresponde al Tribunal. Tal asunto es uno “contencioso –de exclusiva competencia de los tribunales– que no podía dilucidarse mediante un recurso gubernativo”.⁴⁵

Por su parte, el Tribunal Supremo dejó claramente establecido que el recurso gubernativo es un remedio exclusivo para determinar si la actuación del Registrador fue correcta o no. No es un pleito ordinario en el que comparecen partes adversativas, pasando prueba, haciendo alegaciones y esperando la concesión de un remedio. Es solo para ese propósito.⁴⁶ Lamentablemente, muchos abogados notarios esperan que el Registrador resuelva asuntos que no son de su competencia. Estos dos casos colocan esta situación en su justa perspectiva, y esperamos que dicha práctica quede en el pasado.

Esta práctica tampoco es un asunto novel. En varios casos, y en repetidas ocasiones, el Tribunal Supremo ha reiterado que los Registradores de la Propiedad no

⁴³ CÓD. CIV. PR art. 1873, 31 LPRA § 5303 (2015).

⁴⁴ Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 1979 LPR 668-69 (derogada 2015).

⁴⁵ Dist. Unidos Gas v. Sucn. Delet Jiménez, 196 DPR 96, 123-24 (2016) (nota omitida). Véase también *id.* en la pág. 366.

⁴⁶ 1979 LPR 643; LUIS R. RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 312 (3ra ed. 2012).

somos jueces, no podemos tomar conocimiento judicial de nada, no adjudicamos controversias ni asumimos posturas cuando hay reclamos encontrados entre sí, y no podemos sustituir una determinación judicial por nuestro criterio. De igual manera, tampoco es un asunto novel el hecho de que haya una realidad registral y otra extrarregistral en conflicto y que pueden afectar derechos entre las partes. Cuando ello ocurre, hay que buscar la manera de armonizar ambas situaciones. De no ser posible, es al tribunal al único que le compete atenderlo y resolverlo. Más que un deber, es una obligación dentro del poder judicial, totalmente vedado al Registro de la Propiedad, el cual es a su vez parte del poder ejecutivo, en virtud de la norma constitucional de separación de poderes entre las tres ramas de Gobierno que tenemos en nuestro País.⁴⁷

El Registrador, por su parte, se manifiesta a través de sus anotaciones, sus inscripciones y sus cancelaciones. Inclusive, las certificaciones registrales, al ser firmadas por el Registrador, dan fe de su autenticidad y de su contenido por sí mismas, sin necesidad de que sean autenticadas ni validadas en un tribunal.⁴⁸ Asimismo, el Registrador goza de autonomía en su calificación y ninguna otra autoridad, ni siquiera un tribunal, puede ordenarle que actúe o que ejerza su función calificadora de determinada manera. La única excepción a este principio es, precisamente, el recurso gubernativo, cuya jurisdicción exclusiva recae en el Tribunal Supremo; aun así, tampoco es absoluta.

En estos dos casos, del recurso gubernativo y del pleito ordinario de cobro de dinero ante el Tribunal de Primera Instancia, podemos apreciar, sin lugar a duda, que se cumplió cabalmente con ambos propósitos. Inclusive, en el pleito ordinario el Tribunal Supremo establece claramente que:

[L]o aquí resuelto no constituye un cuestionamiento al desempeño de las funciones del Registrador concernido ni a los pronunciamientos emitidos en *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, pues de lo que se trata es de un asunto contencioso –de exclusiva competencia de los tribunales– que no podía dilucidarse mediante un recurso gubernativo.⁴⁹

De tal modo, refuerza la doctrina así establecida de que lo planteado por *Distribuidores* no era de la competencia de la Registradora. No se podía dilucidar ahí, por lo que la pretensión del recurrente en dicho recurso gubernativo era totalmente improcedente en Derecho. Por tal razón, el Tribunal Supremo no revoca ni deja sin efecto lo resuelto. Todo lo contrario: lo reafirma y lo valida, en atención a lo que constituye un recurso gubernativo y a lo que es permitido dilucidar en su entorno.

⁴⁷ *Park Tower, S.E. v. Registradora*, 194 DPR 244 (2015); *SLG Pérez Rivera v. Registradora*, 189 DPR 729 (2013) (discutiendo las condiciones restrictivas que surgen de las constancias del Registro e impiden la inscripción del documento presentado). Véase también, *Álvarez v. Registrador*, 75 DPR 416 (1953); *Bermúdez v. Registrador*, 74 DPR 151 (1952).

⁴⁸ 1979 LPR 626; Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA § 6361 (2016).

⁴⁹ *Dist. Unidos Gas*, 196 DPR en las págs. 123-24 (2016) (nota omitida) (cita omitida).

Recordemos que Distribuidores llega al Tribunal de Primera Instancia con una reclamación de cobro de dinero a la que tenía derecho por unos servicios prestados. Los deudores se beneficiaron y a su vez reconocieron la deuda. Es decir, la misma no estaba en controversia. No obstante, de las opiniones del Tribunal Supremo en ambos casos, tanto en el recurso gubernativo como en el pleito ordinario, surge claramente que el Tribunal Supremo advirtió, acertadamente, algunos errores de juicio por parte de Distribuidores. Primeramente, no haber incluido en la demanda original la ejecución de las hipotecas constituidas como garantías de la obligación de pago de los pagarés, que a su vez representaban la deuda que tenían con ellos los deudores. Concurro con el Tribunal Supremo que eso se debió haber hecho todo a la vez desde un principio.⁵⁰

No creo que las acciones de Distribuidores fueran de mala fe, pero definitivamente hubo cierto grado de negligencia al no haber incluido en su demanda desde el principio la acción de ejecución de hipoteca. No es hasta que se percatan que las hipotecas estaban a punto de ser canceladas por prescripción que acuden al tribunal a enmendar la demanda. Aun así, se tardaron casi dos meses en presentarla en el Registro de la Propiedad. Para este tiempo, ya estaban presentadas las instancias solicitando la cancelación de las hipotecas por prescripción. Luego, la Registradora cancela la hipoteca por prescripción, según solicitado por los herederos de los deudores. Distribuidores optó por hacer su reclamo, pero se equivocó al presentarlo en el foro incorrecto: en el Registro de la Propiedad con fundamentos incorrectos. La Registradora, no podía ni estaba facultada en ley, para atender su reclamo respecto a adjudicar la controversia entre dos documentos inconsistentes. Mucho menos, tomar posición y decidir que la radicación de la demanda enmendada había interrumpido el término prescriptivo para la cancelación de la hipoteca. Ambas pretensiones eran totalmente improcedentes en Derecho, al menos en ese foro. De igual manera resultó sumamente desacertado, impugnar la instancia en la que se solicitaba la cancelación de la hipoteca por prescripción, porque se acompañaron documentos complementarios en fotocopia, citando el artículo de reglamento equivocado. La Registradora no podía haber actuado de otra manera y el Tribunal Supremo tampoco.

Por último, creo necesario hacer una aclaración referente al artículo 77.1 del Reglamento de 1980, mencionado en la opinión de conformidad emitida por la juez asociada Rodríguez Rodríguez en el recurso gubernativo. En síntesis, se indica en la misma:

Como mencionamos al inicio, el recurso gubernativo es de naturaleza de jurisdicción voluntaria, más no contenciosa. Tal cualidad no desaparece a pesar de ser un procedimiento en que se impugna la determinación de un Registrador y éste queda en contraparte del peticionario, aunque no es propiamente una parte. Tanto es así, que el artículo 77.1 del Reglamento General para la Ejecución de la

⁵⁰ Véase las expresiones de conformidad emitidas por el juez asociado Colón Pérez, así como la opinión disidente de la jueza asociada Rodríguez Rodríguez. *Id.* en la pág. 124 (Colón Pérez, opinión de conformidad); *id.* en la pág. 125 (Rodríguez Rodríguez, opinión disidente).

Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad expone que el Registrador no es parte.⁵¹

Señala el referido artículo 77.1:

El Registrador no será parte en los litigios que los interesados promovieren ante los tribunales con arreglo al artículo 65 de la Ley [Hipotecaria y del Registro de la Propiedad] para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los documentos a que se refiera la calificación del Registrador.⁵²

Me parece que dicho artículo 77.1 no se refiere propiamente a los recursos gubernativos, sino más bien a aquellos casos de naturaleza contenciosa y adversativa, en los que sí se discute y se puede impugnar la validez o nulidad de un documento presentado al Registro. En estos casos, el Registrador no es ni puede ser parte, precisamente porque ello atentaría contra su autonomía en la calificación, contenida en el artículo 65 de la Ley Núm. 198-1979. De igual manera, atentaría contra la naturaleza voluntaria de su jurisdicción como ha sido determinado por el Tribunal Supremo en varias ocasiones anteriores.

II. PEDRAGÓN FERRER V. REGISTRADOR

A. *Hechos*

El 28 de mayo de 2013, el licenciado Julio C. Colón presentó en el Registro de la Propiedad una escritura de venta judicial.⁵³ En la escritura figuraba la Sra. Luz Delia Pedragón como compradora mediante la segunda subasta. El licenciado Colón Ortiz acompañó la escritura con los siguientes documentos: (1) copia certificada de la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia; (2) copia certificada de la orden de ejecución; (3) copia certificada del mandamiento de ejecución, y (4) copia certificada del acta de subasta pública, de la cual se desprendía que el alguacil había tenido el edicto de subasta ante sí. El 5 de noviembre de 2013, el Registrador, Hon. Ismael L. Purcell Soler, notificó una serie de faltas que impedían la inscripción de la escritura:

1. No se acredita que el demandado haya sido notificado de aviso de subasta mediante correo certificado con acuse de recibo.
2. Deberá acompañar como documentos complementarios los siguientes documentos judiciales debidamente certificados por la Secretaría del Tribunal: (a) Aviso de Subasta (b) Acta de primera subasta (c) Notificación de Sentencia en Rebeldía por Edicto (d) Certificación de publicación de edictos conforme los establece el artículo 58.1 de las reglas de Procedimiento Civil, (Véase enmienda a este artículo por la Ley 17 del 12 de agosto de 2000).

⁵¹ Distribuidores Gas PR v. Registradora, 188 DPR 351, 377 (2013) (Rodríguez Rodríguez, opinión de conformidad) (citas omitidas).

⁵² Reglamento de 1980, *supra* nota 5, art. 77.1 (énfasis suplido).

⁵³ Pedragón Ferrer v. Purcell Soler, 196 DPR 1024, 1027 (2016). Este caso cae también bajo las disposiciones de la Ley Núm. 198-1979.

3. Se (sic) garantiza la hipoteca un título negociable, deberá cancelar éste al momento de otorgarse la escritura de adjudicación.⁵⁴

En este destacó que no se incluyó el edicto de subasta como documento complementario, puesto que el alguacil había declarado que lo tuvo ante sí en el acta de subasta pública. No obstante, lo acompañó al escrito de recalificación. Con relación a los otros documentos complementarios requeridos por el Registrador, el licenciado Colón Ortiz sostuvo que solicitarlos constituía una intromisión indebida en la función judicial y que ni la Ley Núm. 198-1979 ni su reglamento lo contemplaban como requisito para la inscripción de una escritura de venta judicial. Indicó que de la sentencia del Tribunal de Primera Instancia y de los documentos complementarios no se desprendían irregularidades que justificaran requerir la presentación de los otros documentos solicitados por el Registrador. Por último, planteó que la falta relacionada con la cancelación de gravámenes era ambigua. Argumentó que el Registrador erró al concluir que existía un gravamen posterior, en atención a los documentos presentados. Es decir, que el Registrador había errado al exigir el cumplimiento con el artículo 138 de la Ley Núm. 198-1979, que solo aplica a escrituras de cancelación de hipotecas en garantía de títulos transferibles por endoso, pero no a escrituras de venta judicial. Alegó que a estas últimas les aplica el artículo 134.

El Registrador deniega y aduce que los documentos complementarios solicitados tenían el propósito de evidenciar si el foro primario cumplió con los requisitos plasmados en la Regla 58.1 de las de Procedimiento Civil.⁵⁵ El Registrador también explicó que en la escritura de venta judicial presentada no se incluía una cláusula explicando que el notario había recibido el pagaré para proceder a cancelarlo, según lo requiere el artículo 138 de la Ley Núm. 198-1979. El Registrador destacó, además, que la escritura no especificaba el tipo de gravamen del que se trataba y que, a raíz de esto, era obligación cancelar el título o pagaré al momento de otorgar una escritura de venta judicial.⁵⁶ Inconforme, el notario presentó oportunamente el correspondiente escrito de recalificación y ante la denegatoria del Registrador, radica el recurso gubernativo que nos ocupa. El notario señaló los siguientes errores:

(1) [T]ardarse 123 días en atender la recalificación; (2) determinar que a la escritura de venta judicial presentada le aplicaban las disposiciones del Art. 138 de la Ley Hipotecaria, el Artículo 188.2 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y la Regla 58.1 de Procedimiento Civil; (3) determinar que las notificaciones de faltas no deben ser claras, pues le corresponde al presentante interpretar las mismas, y (4) determinar que lo resuelto en *CRUV v. Registrador*, aplicaba al caso.⁵⁷

54 *Id.* en la pág. 1028.

55 *Id.* en la pág. 1029; R.P. CIV. 51.8, 32 LPRA Ap. V (2010).

56 *Pedragón Ferrer*, 196 DPR en la pág. 1029.

57 *Id.* en la pág. 1030 n.1 (citas omitidas).

B. Fundamentos y análisis

Las dos controversias principales del caso son si el Registrador erró al requerir que se hiciera constar la cancelación del pagaré en la escritura de venta judicial, y si es necesario en el caso de una ejecución de hipoteca, acreditar la notificación al deudor del aviso de subasta mediante correo certificado con acuse de recibo. El Tribunal resuelve que no erró el Registrador al requerir que se hiciera constar la cancelación del pagaré y que actuó correctamente al requerir documentos que evidenciaran el cumplimiento con los requisitos de Procedimiento Civil.

A mi entender la decisión es muy acertada. Está bien fundamentada en decisiones anteriores que tocan el tema de la facultad calificadora del Registrador, inclusive el alcance de la misma respecto a los documentos notariales que contienen un trámite judicial, como lo es la escritura de marras.

Hay un solo aspecto del caso, a mi entender, en el que se reiteran unas expresiones que no deben hacerse en un vacío. El notario plantea como *error* el “tardarse 123 días en atender la recalificación”.⁵⁸ Esto no es un error propiamente. Un escrito de recalificación se utiliza cuando el presentante o el interesado, que no esté conforme con la calificación del Registrador, radica un escrito solicitando una nueva calificación. En este expone sus objeciones a la misma, los *fundamentos* en los que apoya su recurso, y una *súplica específica de lo que interesa*. De los errores señalados por el notario no se desprende nada relacionado con ese particular, por lo que dicho planteamiento no puede ser una alegación para discutir o cuestionar una falta señalada. En cuanto de las expresiones que no se deben hacer en un vacío, me refiero específicamente a las expresiones de la Juez Ponente, a los efectos de que “el hecho de que el término sea de carácter directivo no es óbice para que, al amparo del artículo 66.3 del Reglamento [de 1980], se inicie el procedimiento de una queja por demora”.⁵⁹ Esto no era un caso de una acción disciplinaria contra el Registrador. Mucho menos podía plantearlo el notario en un recurso gubernativo, cuyo único propósito es determinar si se confirma o se revoca la calificación del Registrador respecto al documento concernido.⁶⁰

El caso reitera la decisión de *Senior Las Marías Corp. v. Registrador* donde el Tribunal Supremo advirtió que la naturaleza directiva del término de treinta días “no releva a los. . . Registradores de la propiedad de su obligación de hacer un esfuerzo máximo por cumplir con el referido término”.⁶¹ En el caso de autos, el Tribunal a su vez añade la siguiente advertencia a los Registradores:

⁵⁸ *Id.*

⁵⁹ *Pedragón Ferrer*, 196 DPR en la pág. 1034.

⁶⁰ Véase Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 1979 LPR 619, 640, 643 (derogada 2015); Véase *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, 188 DPR 351 (2013).

⁶¹ *Pedragón Ferrer*, 196 DPR en la pág. 1034 (citando a *Senior Las Marías Corp. v. Registrador*, 113 DPR 675, 683 n.5 (1982)).

Dado que, en el presente caso, el escrito de recalificación no fue atendido hasta 123 días después de su presentación, precisa advertir nuevamente a los Registradores sobre la importancia de ejercer sus funciones con la diligencia requerida y sin incurrir en demoras que obstaculicen la inscripción de documentos en el Registro.⁶²

A pesar de esto, consideramos que resulta contraproducente inferir que contestar un escrito de recalificación 123 días después de su presentación pueda constituir *per se* una falta de diligencia o de rigurosidad de parte del Registrador en el ejercicio de su función. No necesariamente es así. Específicamente en este caso no sabemos, ni surge de la opinión, las razones que pudo tener el Registrador para no contestar dentro de los 30 días. Es por esta razón que dicho término es de naturaleza directiva, porque precisamente requiere considerar eventualidades fuera del control del Registrador, que le impidan actuar con mayor premura.⁶³

Por lo tanto, el primer señalamiento de error, propiamente hablando, versa sobre la cancelación de gravámenes a los efectos de que el artículo 138 de la Ley Núm. 198-1979, así como el artículo 188.2 de su Reglamento de 1980, no son de aplicación a este caso, sino que aplica el artículo 134 de dicha ley.⁶⁴ En lo pertinente, el artículo 138, referente a la cancelación de hipotecas en garantía de títulos transferibles por endoso, es claro y expreso a los fines de que “[e]n todo caso deberá hacerse constar en la escritura la identificación de los títulos y su inutilización o reducción parcial en el acto del otorgamiento”.⁶⁵ El abogado alega que el artículo 138 es sólo de aplicación a escrituras de cancelación de hipotecas en garantía de títulos transferibles por endoso, pero que no aplica a las escrituras de venta judicial; que para estas aplica el artículo 134. Aquí el Tribunal Supremo, acertadamente, indica que los artículos 138 y 134 no son excluyentes entre sí. Eso es correcto, pero el Tribunal pudo haber aprovechado la oportunidad de aclarar esto, aún más, ya que forma parte esencial del escrito de recalificación, que ambos artículos se refieren a situaciones diferentes. La interpretación hecha por el notario de ambos preceptos era errónea, y sumamente acomodaticia.

Por otro lado, según discutido por el Tribunal, este es el caso de una escritura de venta judicial en la que, en ejecución de una garantía hipotecaria, se transfiere el inmueble objeto de dicha garantía al mejor postor en la subasta. Con la adjudicación del inmueble al acreedor, o como en este caso, a un postor que obtuvo la buena pro en la subasta, queda extinguida la deuda, ya sea por confusión de derechos o por saldo. Al no existir la deuda, no puede quedar vivo el pagaré, que no es otra cosa que la constancia de la obligación de pago de la misma. Así, por su parte, el artículo 134 se refiere a la cancelación de oficio y dice:

⁶² *Id.* en las págs. 1034-35.

⁶³ Véase *Senior Las Marias Corp.*, 113 DPR en la pág. 675; *Algarín v. Registrador*, 110 DPR 603 (1981); 1979 LPR 619-715.

⁶⁴ Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 1979 LPR 664, 666-67 (derogada 2015); Reglamento de 1980, *supra* nota 5, art. 188.2.

⁶⁵ 1979 LPR 667 (énfasis suplido).

Serán canceladas de oficio las inscripciones de *hipotecas*, cuando de las sucesivas inscripciones de la finca resulte que ésta o el derecho sobre el que se constituyó la hipoteca fue ejecutado o vendido en pública subasta, a favor del acreedor o de otra persona; y también cuando de sucesivas inscripciones aparezca que la finca o derecho hipotecado fue transferido, por cualquier título, a favor del acreedor según el Registro.⁶⁶

Una lectura simple de ambos preceptos nos permite percatarnos de que ambos se refieren a diferentes asuntos. El artículo 138 se refiere a la cancelación del pagaré, de la deuda, es decir de la obligación de pago, la cual se hace por instrumento público ante notario, como en este caso que es mediante una escritura de venta judicial. Por otro lado, el artículo 134 se refiere a la cancelación de *hipotecas*, o sea, de la *garantía*, cuando de inscripciones posteriores surja que el derecho sobre el cual se constituyó la misma, quedó extinguido, como en este caso, por ejecución y venta en pública subasta. En el Registro de la Propiedad, contrario a la creencia de muchos de sus usuarios, no se cancelan pagarés ni títulos transferibles por endoso, sino que se cancelan *hipotecas* en *garantía* de dichos pagarés o títulos transferibles por endoso. La deuda es la obligación principal y una vez extinguida la misma, la garantía también queda extinguida por ser esta accesoria a aquella. Por tal razón es que ambos artículos no son mutuamente excluyentes, pero el Tribunal Supremo pudo haber abundado aún más en la diferencia entre ambos preceptos legales. Como bien señala el Tribunal, bajo la Ley 210-2015, en su artículo 112, ya consta expresamente la obligación del notario de dar fe de haber inutilizado y cancelado el pagaré garantizado con la hipoteca objeto de ejecución.⁶⁷

Entendemos que el segundo señalamiento de error es referente a la ausencia de claridad en las notificaciones de faltas o defectos, lo que va a requerir que haya que interpretar las mismas. A su vez, el último señalamiento de error, trata sobre la determinación del Registrador sobre la aplicabilidad al trámite de venta judicial de la norma expresada en *CRUV v. Registrador* y de la Regla 58.1 de Procedimiento Civil. Por estar estrechamente relacionados, vamos a discutirlos en conjunto.

Destaca el notario de la escritura de venta judicial, como fundamento, entre otras cosas, que el Registrador está impedido de solicitar documentos complementarios conforme a la Regla 58.1 de Procedimiento Civil. Alegó que ello constituye una intromisión indebida en la función judicial y que ni la Ley Núm. 198-1979 ni su reglamento lo contemplan. Añadió, además, que de la sentencia y los documentos complementarios que se acompañaron “no se desprendían irregularidades en el procedimiento judicial que justificar[í]an requerir su presentación”.⁶⁸

El Tribunal Supremo, acertadamente, derrota tales pretensiones. No solo reafirma la facultad calificadora del Registrador en documentos notariales y judicia-

66 *Id.* en la pág. 664 (énfasis suplido).

67 Véase Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA § 6149 (2016 & Supl. 2017).

68 *Pedragón Ferrer v. Purcell Soler*, 196 DPR 1024, 1029 (2016).

les, sino que ratifica la facultad del Registrador de solicitar documentos complementarios que le asistan en dicha gestión. El artículo 64 de la Ley Núm. 198-1979 establece, bajo el principio de legalidad, la facultad del Registrador para calificar documentos:

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de los documentos *de toda clase* en cuya virtud se solicite un asiento. Dicha calificación comprenderá las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos. Los Registradores fundamentarán su calificación de los actos y contratos a registrarse en los documentos que se presenten, los asientos registrales vigentes y las leyes.

....

En cualquier caso el Registrador podrá requerir [que] se produzcan los documentos complementarios *necesarios para una adecuada calificación, bien sean éstos notariales, judiciales o administrativos*.⁶⁹

De igual forma, aunque el Tribunal en *Pedragón* solo menciona el artículo 116.2 del Reglamento de 1980 muy brevemente,⁷⁰ observemos el claro texto del mismo, el cual dispone lo siguiente:

Sin menoscabo de lo dispuesto en la Ley Notarial, *en todo caso las escrituras de venta judicial deberán estar acompañadas de los siguientes documentos* debidamente certificados por el Secretario del Tribunal:

1. La sentencia,
2. orden,
3. mandamiento de ejecución,
4. edicto,
5. acta de subasta,
6. cualesquiera otros que el Registrador estime necesarios para la debida calificación del documento.

En los casos de ejecución de hipoteca, de los documentos judiciales presentados quedará debidamente identificada la hipoteca que se ejecuta.⁷¹

No obstante la lista inicialmente taxativa del artículo 116.2 en cuanto a los documentos del tribunal que deben acompañar la escritura de venta judicial, el inciso seis admite *cualquiera otros* que el Registrador *estime necesarios* para la *debida calificación* del documento. Vemos, pues, que tanto la Ley como el Reglamento son cónsonos y expresos a los fines de no solo facultar al Registrador a solicitar documentos complementarios que él entienda necesarios y adecuados para ejercer su función calificadora, sino que, en el caso particular de las ventas judiciales, puede de igual manera solicitarlos, de entenderlo necesario, además de los documentos enumerados en el Reglamento. Por lo tanto, ni la Ley ni el Reglamento limitan o condicionan, de manera exclusiva, la facultad del Registrador a requerir documentos complementarios solo cuando se desprendan *irregularidades*

69 1979 LPR 637-38 (énfasis suplido).

70 *Pedragón Ferrer*, 196 DPR en la pág. 1037.

71 Reglamento de 1980, *supra* nota 5, art. 116.2 (énfasis suplido).

en el procedimiento judicial que justificarían requerir la presentación de los mismos. Tal alegación de parte del notario denota no solo desconocimiento del Derecho aplicable, sino que, a mi entender, raya en frivolidad.

Aunque, ciertamente, la identificación de irregularidades sería razón suficiente para que el Registrador solicite documentos complementarios, no es la única para así hacerlo. El caso de *USI Properties, Inc. v. Registrador* establece que el Registrador también puede solicitar documentos complementarios cuando de los presentados no surge su entera validez.⁷² Posteriormente, el Reglamento de 1980 fue enmendado para añadir que el Registrador puede solicitar “cualesquiera otros que . . . estime necesarios para la debida calificación del documento”.⁷³ En todo caso, dicha determinación es del Registrador, no del notario. Aquel tiene la potestad en ley de solicitarlos; la Ley expresamente lo autoriza, si el Registrador así lo entiende, para una “adecuada calificación, bien sean estos notariales, judiciales o administrativos”.⁷⁴ Es decir, basta que el Registrador lo entienda necesario y adecuado. Lo que ocurre en muchas ocasiones, lamentablemente, es que algunos notarios recurren, a falta de fundamentos apoyados en Derecho, a atacar la función ministerial del Registrador, y a ver al Tribunal, a su conveniencia, como algo perfecto e inimpugnable, sin haber cumplido con su indelegable responsabilidad de estudiar a fondo los negocios y contratos que se traen ante su consideración, para darle correcta eficacia jurídica a estos. De esta manera, podrían anticipar, a tiempo, las controversias de Derecho y los posibles defectos, y así evitar que se impugnen o invaliden sus documentos cuando ya pueda ser tarde o ineficaz corregirlos.

Por otra parte, es norma establecida que la escritura de venta judicial, si bien se refiere a un trámite judicial de transferencia de un inmueble, no por eso deja de ser un documento notarial en donde el Registrador, como regla general, tiene un amplio margen en su facultad calificadora. En *CRUV v. Registrador*, el Tribunal Supremo estableció que la escritura de venta judicial se identifica en una categoría híbrida, por ser un documento notarial que contiene un trámite judicial.⁷⁵ Es decir, en los documentos judiciales, propiamente, la calificación sí tiene limitaciones. Por lo tanto, la escritura de venta judicial, nos coloca en una posición intermedia en la que existen unas limitaciones a la facultad calificadora, pero no al punto de las que existen con un documento o trámite judicial puro. Por eso, la calificación de documentos notariales avalados por un trámite judicial le impone al Registrador una mayor prudencia y limitación en el ámbito de su función calificadora. Pero, ello no le impide ejercer dicha facultad con relación a los mismos.⁷⁶ Bajo

⁷² *USI Properties, Inc. v. Registrador*, 124 DPR 448 (1989).

⁷³ Reglamento de 1980, *supra* nota 5, art. 116.2.

⁷⁴ Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 1979 LPR 637-38 (derogada 2015).

⁷⁵ RIVERA RIVERA, *supra* nota 46, en la pág. 291 (*citando a CRUV v. Registrador*, 117 DPR 662 (1986)).

⁷⁶ Véase *U.S.I. Properties, Inc.*, 124 DPR en la pág. 448; *Rodríguez Morales v. Registrador*, 142 DPR 347 (1997).

dicha premisa, el artículo 64 de la Ley Núm. 198-1979 limita la calificación de los documentos judiciales:

- (1) A la *jurisdicción* y competencia del tribunal; a la naturaleza y efectos de la resolución dictada si ésta se produjo en el juicio correspondiente; y *si se observaron en él los trámites y preceptos esenciales para su validez*,
- (2) las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, y
- (3) a los antecedentes del Registro.⁷⁷

La solicitud hecha por el Registrador, a los efectos que se acredite el cumplimiento por parte del Tribunal de Primera Instancia, con los requisitos plasmados en la Regla 58.1 de Procedimiento Civil, es un asunto que, a nuestro entender, cae expresamente dentro de los parámetros del antes citado artículo. Precisamente, el Tribunal Supremo ya lo ha resuelto, a los efectos de que el Registrador está plenamente facultado en ley para cerciorarse que en el proceso judicial se hayan observado *los trámites y preceptos esenciales para su validez*. La jurisdicción del tribunal es parte del precepto esencial para la validez de una determinación judicial. De lo contrario, tal y como se ha expresado anteriormente en la jurisprudencia, esta sería nula.⁷⁸

Por tales razones, el Tribunal Supremo determinó que la contención del notario de que *CRUV v. Registrador* y la Regla 58.1 de Procedimiento Civil no son de aplicación al trámite de la venta judicial en este caso porque se refieren a una regla posteriormente enmendada, no es correcta.⁷⁹ Claro, el Tribunal aprovechó la oportunidad, y en eso le dio la razón al notario, al indicar que en la notificación de las faltas es necesario que los Registradores citen el precepto legal correcto que sostiene la denegatoria de que se trate. Para así evitar confusiones y permitir que la parte interesada pueda rectificar el error cometido o someter un escrito de recalificación con cabal conocimiento del fundamento legal por el cual denegaron su inscripción. Enfatiza el Tribunal que, “[d]espués de todo, la nota denegatoria no debe inducir a error”.⁸⁰

A pesar del error en la enumeración de la regla correcta, el Tribunal Supremo no invalidó el argumento del Registrador. Considero correcta esa determinación, porque de lo contrario hubiese tenido el efecto de validar un trámite claramente nulo, por un error en la cita de una disposición reglamentaria que, al fin y al cabo, estaba propiamente atendida dentro de las mismas reglas de Procedimiento Civil, bajo otro número. Es por esto que el Tribunal Supremo aclara que:

La regla que actualmente detalla el procedimiento al que han de adherirse los tribunales al momento de llevar a cabo una venta judicial es la Regla 51.7 de Procedimiento Civil. Ésta corresponde a la anterior Regla 51.8 que se interpretó en *CRUV v. Registrador*. En la Regla 51.7, tal y como se hacía en la regla anterior, se

77 1979 LPR 637 (derogada 2015) (énfasis suplido).

78 Véase *Popular Mortgage v. Registrador*, 181 DPR 625 (2011).

79 *Pedragón Ferrer v. Purcell Soler*, 196 DPR 1024, 1037 (2016).

80 *Id.* en la pág. 1035 (*citando a S.B. Pharmco P.R., Inc. v. Registrador*, 148 DPR 336, 353 (1999)).

condiciona la validez de la venta judicial al cumplimiento con el aviso de venta en la forma allí indicada. En lo que atañe el señalamiento de error ante nuestra consideración, la Regla 51.7 exige que la copia del aviso de venta sea enviada al deudor por sentencia, y a su abogado, vía correo certificado con acuse de recibo.

Dado que el incumplimiento con este requisito procesal anula la venta judicial celebrada, no erró el Registrador al requerir evidencia que acreditara que el deudor fue notificado del aviso de subasta mediante correo certificado.⁸¹

No hay duda de que en un balance de intereses el Tribunal Supremo sopesó correctamente el efecto de un error en la cita de una disposición reglamentaria existente y aplicable, versus la validación de un trámite nulo, cuyas consecuencias jurídicas hubiesen sido peores. No obstante, y de acuerdo con lo resuelto por el Tribunal Supremo en este caso, en la ley y en nuestra doctrina no está en controversia la facultad del Registrador para calificar documentos notariales que contengan trámites judiciales.

El ámbito de la facultad del Registrador para calificar documentos notariales se extiende a examinar: (1) que los documentos presentados cumplan con las formas extrínsecas dispuestas por ley; (2) la capacidad jurídica de los otorgantes para realizar el negocio jurídico pertinente; (3) que los actos dispositivos contenidos en la escritura presentada sean válidos, y (4) que no existan obstáculos que surjan del Registro de la Propiedad que impidan la inscripción del documento.⁸² Claro, lo que no puede hacer el Registrador es la determinación de que el acto es nulo o inválido *per se*; dicha facultad, como hemos reiterado antes, le corresponde exclusivamente a los tribunales.⁸³

Consideramos que este caso se resolvió correctamente. Esto, porque recoge, discute, analiza y ratifica, de manera expresa y contundente, la doctrina sobre el alcance de la facultad calificadora del Registrador, tanto en documentos notariales, como en documentos y trámites judiciales. Además, aborda el tratamiento de la escritura de venta judicial como un documento notarial híbrido, los efectos de dicha determinación en el ámbito de la calificación registral, así como la facultad expresa en ley para solicitar documentos complementarios, y sobre todo el rol del Registrador para asistir en la calificación de aquellos documentos principales que motivan la extensión de un asiento registral.

CONCLUSIÓN

Puede apreciarse que *Distribuidores I* y *Distribuidores II* no son innovadores en cuanto la facultad calificadora del Registrador como parte esencial del principio de legalidad del artículo 64 de la Ley 198-1979, sino que recogen jurisprudencia de

⁸¹ *Id.* en las págs. 1036-37 (cita omitida).

⁸² *Western Fed. Savs. Bank v. Registrador*, 139 DPR 328, 334 (1995). Véase también *Gasolinas PR v. Registrador*, 155 DPR 652, 664 (2001); *Preciosas V. del Lago v. Registrador*, 110 DPR 802, 810 (1981).

⁸³ *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710 (2005); *R & G Premier Bank P.R. v. Registradora*, 158 DPR 241 (2002).

más de treinta años en la que ya se ha discutido esto.⁸⁴ Estos casos fueron resueltos bajo la Ley Hipotecaria anterior, Ley Núm. 198-1979. No obstante, no albergamos dudas de que bajo la actual Ley Núm. 210-2015 los resultados hubiesen sido exactamente los mismos en ambas decisiones de *Distribuidores*, tal como adelanta la juez asociada Rodríguez Rodríguez.

El caso de *Distribuidores II* sí resuelve, de manera novel, que el plazo prescriptivo para ejercer la acción hipotecaria- en relación a pagarés hipotecarios vencidos a la presentación- es susceptible de interrumpirse extra registralmente, en virtud del artículo 1873 del Código Civil, ya que de su texto no surge el requisito que dicha interrupción tiene que constar del Registro. Al menos, desde la perspectiva del Registrador, no vemos en esta decisión ningún cambio práctico. El Registrador no podía antes, ni puede ahora, tomar conocimiento de nada que no sean las constancias del Registro, las constancias del documento que tiene ante sí, y lo que indica la ley. No puede dirimir controversias; bajo circunstancias similares debe actuar tal y como lo hizo la Registradora en *Distribuidores I*. De surgir alguna situación extra registral que amerite ser atendida para conformar las constancias del Registro a las que surgen fuera de este, son los tribunales, no los Registros, los llamados a resolverla.

De *Pedragón* tampoco se puede decir que presenta una doctrina nueva. La opinión recoge normas previas de la facultad del Registrador para calificar no solo documentos judiciales, sino también documentos notariales que contienen un trámite judicial, así como la facultad de solicitar documentos complementarios para una adecuada calificación del documento principal, y la obligación del notario de cancelar el pagaré objeto de la ejecución. De igual manera, *Pedragón* reitera la norma de *Senior Las Marías* sobre el término del Registrador para contestar un escrito de recalificación, el cual es de naturaleza directiva, así como una exhortación al Registrador para que lo conteste en un término prudente, dentro de la brevedad que le sea posible.⁸⁵ No obstante, bajo la Ley Núm. 210-2015, el único documento complementario que ahora se une a la escritura de venta judicial es la orden del tribunal confirmando dicha venta. En este caso, esa orden ya contiene una

⁸⁴ Véase *USI Properties, Inc. v. Registrador*, 124 DPR 448 (1989), donde se recogió la norma contenida en el artículo 79.1 del Reglamento de 1980 que explicaba que el Registrador no puede intervenir con las determinaciones judiciales de hecho y derecho, ya que ello queda fuera del alcance de su función calificadora. *USI Properties* a su vez reafirma la facultad del Registrador, dentro de su función calificadora, de solicitar documentos complementarios cuando estos sean requeridos por ley o reglamento, del documento presentado surja algún indicio de invalidez o nulidad, o que el documento a ser inscrito no refleje su entera validez. Véase también *R&G Premier Bank P.R.*, 158 DPR en la pág. 241; *Western Fed. Savs. Bank*, 139 DPR en la pág. 328, y *Chase Manhattan Bank v. Registrador*, 136 DPR 650 (1954), donde se analiza extensamente el principio de legalidad a los efectos de que la función registral está limitada a determinar si un título es inscribible o no. Este principio data del caso de *Preciosas V. del Lago*, 110 DPR en la pág. 802.

⁸⁵ *Senior Las Marías Corp. v. Registrador*, 113 DPR 675 (1982).

determinación judicial al respecto, cuya validez, por su naturaleza, queda fuera del ámbito de calificación del Registrador.⁸⁶

A fin de cuentas, las decisiones de este Término recogen la doctrina en un mensaje claro y preciso. La utilidad principal de estas será un mejor entendimiento de la norma existente por parte de los abogados practicantes sobre las funciones, alcance y prerrogativas de la función calificadora del Registrador.

⁸⁶ Véase Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, 30 LPRA §§ 6066, 6149, 6382 (2016 & Supl. 2017).