

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

ARTÍCULO

ANA CRISTINA GÓMEZ PÉREZ*

I. <i>Soto Hernández v. Registradora</i>	521
II. <i>Nogueras Maldonado v. Registradora</i>	522
III. <i>Quiñones Reyes v. Registrador</i>	523
A. Hechos	523
B. La anotación preventiva de demanda	524
C. Normas para la inscripción de la anotación preventiva de demanda	524
IV. <i>San Gerónimo v. ARPE</i> y <i>San Gerónimo v. ELA, Secretario de Justicia</i>	526

EL ANÁLISIS DEL TÉRMINO 2008-2009 EN DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO comprende seis decisiones, de las cuales *Westernbank v. Registradora*¹ fue cubierto en el análisis del término anterior. Por lo tanto, para este análisis nos quedan sólo cinco casos por estudiar: *Soto Hernández v. Registradora*,² sobre inscripción de documento privado otorgado en Estados Unidos; *Nogueras Maldonado v. Registradora*,³ sobre los términos del asiento de presentación; *Quiñones Reyes v. Registrador*,⁴ sobre anotación preventiva de demanda sin orden judicial; y *San Gerónimo v. ARPE*,⁵ junto con *San Gerónimo v. ELA., Secretario de Justicia*.⁶

I. SOTO HERNÁNDEZ V. REGISTRADORA⁷

Este caso trata sobre una transmisión de dominio otorgado en Estados Unidos ante notario público y autenticado por la oficina del *County Clerk* del estado. El documento se protocolarizó en Puerto Rico y se presentó para su inscripción

* Catedrática Auxiliar, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Máster oficial de Derecho Privado en la Universidad Carlos III de Madrid; J.D. Universidad de Puerto Rico.

1 *Westernbank v. Registradora*, 2008 TSPR 146, 175 DPR __ (2008).

2 *Soto Hernández v. Registradora*, 2009 TSPR 30, 175 DPR __ (2009).

3 *Nogueras Maldonado v. Registradora*, 2009 TSPR 65, 176 DPR __ (2009).

4 *Quiñones Reyes v. Registrador*, 2009 TSPR 63, 176 DPR __ (2009).

5 *San Gerónimo v. ARPE*, 2008 TSPR 130, 174 DPR __ (2008).

6 *San Gerónimo v. ELA*; 2008 TSPR 140, 174 DPR __ (2008).

7 *Soto Hernández*, 2009 TSPR 30 (opinión del Tribunal emitida por la Juez Asociada señora Rodríguez Rodríguez).

en el Registro de la Propiedad. La Registradora notificó un defecto que impedía su inscripción y adujo que se trataba de un documento privado que no adquiere la categoría de público por el hecho de protocolizarlo en la Isla. La controversia giró en torno a si se requiere que los documentos otorgados en Estados Unidos sean elevados a escritura pública en Puerto Rico.

El Tribunal Supremo interpretó el artículo 46 de la Ley Hipotecaria.⁸ Partiendo de un estudio de las reglas 26,⁹ 40¹⁰ y 42¹¹ del Reglamento Notarial, el alto foro expresó que, para inscribir un documento otorgado en Estados Unidos, no se requiere elevarlo a escritura pública.

Los hechos de este caso hacen necesario distinguirlo de *Ponce Real Estate Corp. v. Registrador* y de *Banco Popular de Puerto Rico v. Registrador de la Propiedad*.¹² El primero no es aproximable al caso en consideración, según explica el Supremo, ya que el caso versa sobre un contrato privado otorgado en Puerto Rico. Por lo tanto, no era posible inscribirlo mediante un acta de protocolización, pues le aplicaban las normas locales. En *Banco Popular*, el Tribunal analiza una compraventa efectuada en República Dominicana que se intentó inscribir en Puerto Rico. Las normas de Derecho Internacional Privado exigen examinar los requisitos formales de la transmisión de dominio en esa jurisdicción. Luego de analizar el artículo 931 del Código Civil de República Dominicana, se concluyó que se requiere escritura pública.¹³ Por lo tanto, no se pueden obviar los requisitos formales mediante acta de protocolización.

II. NOGUERAS MALDONADO V. REGISTRADORA¹⁴

El caso plantea cuándo se cumple el plazo de caducidad de una notificación de defecto cuando el último día del término es feriado. El documento corregido

⁸ Ley Hipotecaria de Puerto Rico, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRÁ § 2209 (2008).

⁹ Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRÁ Ap. XXIV R. 26 (2008) "El notario podrá elevar a escritura pública un documento privado cuyo contenido es materia de contrato". *Id.*

¹⁰ *Id.* R. 40 (esta disposición versa sobre las normas formales para actas de protocolización).

¹¹ *Id.* R. 42. La regla dispone que:

Un documento privado cuyo contenido fuere materia de contrato podrá ser protocolizado mediante acta cuando alguno de los contratantes desee evitar su extravío y dar certeza a su fecha. En tal caso el Notario hará constar que la protocolización no tiene los efectos de la escritura pública.

Tal acta será considerada como documento sin cuantía.

Id.

¹² *Ponce Real Estate Corp. v. Registrador*, 87 DPR 215 (1963); *Banco Popular de Puerto Rico v. Registrador de la Propiedad*, 2007 TSPR 190, 172 DPR ____ (2007).

¹³ Art. 931 Cód. Civ. Rep. Dom. (2007), disponible en http://www.suprema.gov.do/codigos/Codigo_Civil.pdf.

¹⁴ *Nogueras Maldonado*, 2009 TSPR 65 (opinión del Tribunal emitida por el Juez Asociado Señor Rivera Pérez).

por la notaria se envió por correo certificado y llegó al Departamento de Justicia el 26 de diciembre de 2007. La Registradora se negó a inscribirlo por entender que el asiento de presentación había caducado.

El Tribunal Supremo analizó los términos de caducidad exigidos por la Ley para corregir un documento al que se le ha notificado defecto. Confirma, aunque flexibiliza, las normas predicadas en *H.F., Inc. v. Registradora de la Propiedad*,¹⁵ *B.L. Investments, Inc. v. Registradora de la Propiedad*; y *Alejandro Ramos v. Registradores de la Propiedad*.¹⁶ La nueva norma es que cuando el término venza en días feriados, éste se extiende hasta el próximo día laborable.

III. QUIÑONES REYES V. REGISTRADOR¹⁷

A. Hechos

A diferencia de los dos casos anteriores, este caso sí presenta mayores cuestionamientos jurídicos. Los hechos de este caso se resumen a continuación:

El matrimonio Quiñones-Badillo adquirió en 1993 una finca en el pueblo de Rincón para construir un desarrollo turístico. Con el fin de adquirir capital económico, los propietarios se unieron a Nicomedes Barreto y Arturo Correa Nieves para crear dos sociedades especiales: Punta del Mar y Punta del Mar Beach Village. La primera era socia y administradora de la segunda. Posteriormente, el matrimonio Quiñones-Badillo cedió 109.5 cuerdas a Punta del Mar Beach Village y el remanente de la finca original a Punta del Mar S.E.

Barreto vendió su participación en ambas sociedades especiales a Correa Nieves, quien se convirtió en socio mayoritario de Punta del Mar con un 51% de las participaciones. El matrimonio Quiñones-Badillo demandó a Correa Nieves, Punta del Mar, Punta del Mar Village III y al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) por la transferencia ilegal de la parcela D del proyecto Punta del Mar, cuyo titular registral era Punta del Mar Beach Village.

Al presentar copia de la demanda, el Registrador de la Propiedad notificó que no es inscribible porque se requiere una orden judicial que le permita la entrada al Registro a la anotación preventiva de demanda. El recurrente solicita recalificación y, posteriormente, presenta un Recurso Gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico. La controversia de derecho es si se requiere orden judicial para inscribir o era suficiente con copia de la demanda.

¹⁵ *H.F., Inc. v. Registradora de la Propiedad*, 116 DPR 433 (1985).

¹⁶ *B.L. Investments, Inc., Registradora de la Propiedad*, 158 DPR 220 (2002); *Alejandro Ramos v. Registradores de la Propiedad*, 2007 TSPR 218, 172 DPR ____ (2007).

¹⁷ *Quiñones Reyes*, 2009 TSPR 63 (opinión del Tribunal emitida por el Juez Asociado Rivera Pérez, Voto particular disidente en reconsideración emitido por la Jueza Asociada Rodríguez Rodríguez al que se une el Juez Presidente Hernández Denton y la Jueza Asociada Fiol Matta).

B. La anotación preventiva de demanda

Las anotaciones preventivas de demanda son entidades registrales que anuncian situaciones extrarregistrales que pueden afectar la transmisión, modificación o extinción de derechos inscritos. Su principal característica es que son asientos principales de vigencia temporal, limitada y transitoria.¹⁸

El artículo 112 de la Ley Hipotecaria establece una lista taxativa de anotaciones preventivas,¹⁹ tales como la de demanda, la de embargo, la de prohibición de enajenar, la de legado, la de crédito refraccionario, la de incapacidad y la de denegatoria de inscripción. La controversia en este caso gira en torno a la primera de ellas, la anotación preventiva de demanda. La anotación preventiva es:

[U]na *medida cautelar*, por estar encaminada a asegurar que, cuando recaiga acaso sentencia, dando lugar en todo o en parte a lo pedido en la demanda anotada, pueda esta sentencia ejecutarse en las mismas condiciones o circunstancias en que la finca o derecho inscritos se encontraban cuando se plantó la instancia judicial correspondiente.²⁰

C. Normas para la inscripción de la anotación preventiva de demanda

La convergencia de los sistemas jurídicos que posee nuestro ordenamiento, en su estadio temprano, presentaba dos tipos de normas para la inscripción de la anotación preventiva: la primera, provista por la Ley Hipotecaria del año 1893, que requería una orden judicial, y el *lis pendent*, un aviso de demanda inscribible sin orden judicial. Este último se incorporó en Puerto Rico mediante el artículo 91 del antiguo Código de Enjuiciamiento Civil de 1904 y se mantiene vigente por la Regla 56.7 de las Reglas de las de Procedimiento Civil de 1979.²¹

La incorporación de la nueva Ley Hipotecaria de 1979 introdujo los artículos 112 y 113 de la Ley y el artículo 115.1 del Reglamento Hipotecario.²² Esta disposición normativa mantuvo dividida la doctrina jurídica en cuanto a la vigencia del *lis pendent*²³ y fue el caso de *Rocafort v. Álvarez* el que se encargó de resolver dicha

¹⁸ Véase LUIS R. RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 450 (2002).

¹⁹ 30 LPRA § 2401 (2005).

²⁰ RAMÓN M. ROCA SASTRE, LUIS ROCA-SASTRE MUNCUNILL, JOAN BERNÀ I XIRGO, 7 DERECHO HIPOTECARIO 367-368 (2009).

²¹ Regla 56.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. III R. 56.7 (2001).

²² 30 LPRA §§ 2401-2402; Art. 115.1, Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, según enmendado, Reglamento 2674 (1980).

²³ Véase Luis Mojica Sandoz, *Reflexiones sobre la anotación de demanda de propiedad*, 42 REV. COL. ABOG. PR 99 (1982). ("Tan seguro estaba el legislador de que se eliminará de nuestro ordenamiento el *lis pendens* que quizás preocupado por el súbito impacto que tal hecho tendría en la faena judicial, incluyó el final del Art. 113 de la Ley Hipotecario una excepción con miras a salvar el embudo".) *Id.* En *contraposición*, Picó Santiago y Jesús Kellogg, *Anotación de demandas en el Registro de la propiedad*, 42 REV. COL. ABOG. PR 221 (1982).

controversia.²⁴ El Tribunal Supremo expresó que: “[n]uestro nuevo Reglamento . . . sacrificó esa garantía contra pleitos frívolos y simplemente hostigantes para contemporizar con la ausencia de ese requisito y laxitud general de la Regla 56.7 [de Procedimiento] Civil”.²⁵ Agrega el alto foro que:

La intervención de un juez en la gestación de esta medida cautelar *es de la mayor importancia*, considerando que esta anotación preventiva de demanda en nuestra patria no está moderada como en España, por la exigencia –potestad del magistrado– de que el demandante asuma la obligación de indemnizar los perjuicios que de la anotación puedan seguirse al demandado en caso de ser absuelto.²⁶

Por lo tanto, tal y como predica el artículo 113 de la Ley Hipotecaria:

[N]o podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador, *excepto cuando la acción tenga un derecho real inscrito como base para su ejercicio*, en cuyo caso será suficiente para su anotación en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda.²⁷

La controversia en este caso gira alrededor de esta excepción. ¿Puede interpretarse que un socio o una socia de una sociedad especial, que a su vez es socia de otra sociedad especial, tiene un derecho inscrito ejercitable dentro de una propiedad patrimonio de la última? Este trabalenguas jurídico es el que se pretende que resuelva el Registrador con la simple presentación de una copia certificada de la demanda.

Sin entrar en el debate sobre la naturaleza jurídica de la Sociedad Especial²⁸ en el que esta sentencia se enfoca, se hace preciso analizar el asunto desde estricto derecho inmobiliario. El principio de legalidad restringe las facultades del

24 Rocafort v. Álvarez, 112 DPR 563 (1982) (según expresa el Tribunal:

Este recurso nos permite atender a la contradicción histórica entre preceptos procesales, en que han coexistido como medios de advertencia de pleito pendiente el aviso de demanda del Art. 91 del antiguo Código de Enjuiciamiento Civil, (hoy Regla 56.7 de Procedimiento Civil), y la anotación preventiva de demanda del anterior Art. 42 de la Ley Hipotecaria, hoy regulada por los Arts. 112 y 113 de Ley de 1979, y refundir ambos remedios integrándolos en su común propósito.)

Id. en la pág. 564.

25 *Id.* en la pág. 569-70, n.4.

26 *Id.* en las págs. 566-67 (énfasis suplido).

27 *Id.* en la pág. 568. Véase además 30 LPRA § 2402 (2005) (énfasis suplido).

28 Al respecto recomiendo consultarse decisiones como la de *Asociación de Residentes v. Morales Ramírez*, 159 DPR 675 (2003), en la cual le otorgan a la sociedad especial un tratamiento jurídico distinto al de sus socios, al interpretar que ambos poseen distintos patrimonios para responder por las responsabilidades individuales. Véase además Cynthia Román Sánchez, *Fiscalización ética corporativa: propuesta para enmendar la Ley General de Corporaciones de Puerto Rico y para la creación de la Junta Fiscalizadora de Corporaciones Privadas*, 37 REV. JUR. UIPR 707 (2003).

registrador y le exige que evalúe las solicitudes de inscripción de acuerdo a la Ley, el registro, el documento presentado y los documentos complementarios.²⁹ A los registradores les está vedado que sus asientos descansen en suposiciones o interpretaciones.³⁰

En este caso del propio Registro surgía como titular registral Punta del Mar Village y su representante efectuó mediante documento público los actos de segregación y enajenación. El Registrador no podía inferir de un documento que no es público, como lo es la demanda, que Quiñones era socio minoritario de Punta del Mar, que ésta a su vez era socia de Punta del Mar Village y que los actos de enajenación eran ilegales. Estas interpretaciones corresponden a un tribunal de justicia y no al Registrador. “Los Registradores no son jueces en función de declarar y determinar derechos dudosos o controvertidos”.³¹

IV. SAN GERÓNIMO V. ARPE Y SAN GERÓNIMO V. ELA, SECRETARIO DE JUSTICIA³²

Ambos casos están directamente vinculados al Derecho Registral, empero ninguno se resuelve con argumentos jurídicos de esta materia. Aunque el Tribunal Supremo acude a una lectura del artículo 104 de la Ley Hipotecaria para interpretar que San Gerónimo goza de legitimación activa como titular registral, no explica la naturaleza ni el alcance de la inscripción de los bienes demaniales.

Independientemente de la clasificación jurídica que se le otorgue a los terrenos ganados al mar en el caso de San Gerónimo, discusión que dejo para los compañeros y las compañeras que estudian el caso desde la perspectiva de Derechos Reales,³³ la pregunta no resuelta es si se pueden inscribir en el Registro de la propiedad bienes de dominio público, y si se inscribiese, ¿cuál sería su efecto?

Entre las excepciones de los derechos inscribibles contenidas en el artículo 39 de la Ley Hipotecaria, la primera excepción incluye a los “bienes de dominio o uso público”.³⁴ No obstante, se plantea una disyuntiva sobre la conveniencia de dicha disposición. ¿Cómo se protegen mejor los bienes de dominio público: al prohibir su inscripción e impedir que sean objeto del tráfico económico o al inscribirlos para dar fe pública de la naturaleza de estos bienes y de sus características físicas?

²⁹ 30 LPRA § 2267 (2005).

³⁰ Autoridad Fuentes Fluviales v. Registrador, 62 DPR 753 (1944).

³¹ Banco de San Juan v. Registrador, 103 DPR 417, 422 (1975). Véase además Nido & Cía. v. Registrador, 74 DPR 789, 799 (1953).

³² San Gerónimo Caribe Project, Inc. v. ARPE, 2008 TSPR 130, 174 DPR ____ (2008); San Gerónimo Caribe Project, Inc. v. ELA, 2008 TSPR 140, 174 DPR ____ (2008).

³³ Véase Érika Fontáñez Torres & Mariana Muñiz Lara, *Derechos Reales*, 79 REV. JUR. UPR 471 (2010).

³⁴ 30 LPRA § 2202 (2005).

Durante varios años, la teoría jurídica clásica que se predicaba tras la prohibición era que al negarse su inscripción se evitaba que los bienes de dominio público fuesen susceptibles al tráfico económico, puesto que la función del Registro de la Propiedad es garantizar los derechos sobre bienes inmuebles que se encuentran en el comercio. Además, algunos autores consideraban que la publicidad de los bienes de dominio público se encontraba predicada en los artículos 253 al 255 del propio Código Civil,³⁵ lo que hacía innecesaria la mención registral.³⁶ Finalmente, se planteaba el peligro de que al incluirse los demaniales como bienes inscribibles, se corría el peligro de dar lugar “a la aparición de la conocida figura del tercer hipotecario”.³⁷ Esta fue la postura que caracterizaba a los autores españoles que, hasta la aprobación de la Ley de Costas del 28 de julio de 1988, apoyaban la imposibilidad de inscribir los bienes de dominio público.

No obstante, la posibilidad de alteración de los bienes de dominio público, sobre todo en materia de zonas marítimo-terrestre, requiere que se replantee de acuerdo a la exposición de motivos de la Ley de Costas española, en la que se habla de “la desnaturalización de porciones del dominio público litoral, no sólo porque se ha reconocido la propiedad particular, sino también por la privatización de hecho que ha supuesto el otorgamiento de determinadas concesiones”.³⁸

El mismo debate en España ha suscitado expresiones donde autores como López Medel cuestionan

¿[q]uién puede negar la ventaja de tener inscrit[a]s . . . las playas . . . , cuando por leyes especiales, o las propias leyes de reconversión en particular, ese bien demanial, aunque fuera por ‘inscripción estática’ nos está diciendo, no sólo al tercero, sino al ‘manifestante’, unos datos jurídicos, normales, serios, auténticos?³⁹

El inscribirlos no sólo es conveniente para ofrecer publicidad sobre su carácter, sino que en algunos supuestos puede ser la mejor opción para evitar situaciones como la presentada en el caso de *San Gerónimo*. El cambio en las mareas y las alteraciones del ser humano, entre otros factores, pueden afectar significativamente las características físicas de las riberas marinas. Por lo tanto, el registro es un método eficaz que permite mantener constancia de las condiciones de las riberas e impide que se puedan alterar a conveniencia para eludir disposiciones que prohíben su apropiación.

35 31 LPRA §§ 1022-1024 (2008).

36 Ricardo Fornesa Ribó, *Eficacia del título hipotecario sobre parcelas de zona marítimo-terrestre: especial referencia a los terrenos ganados al mar*, 46 REV. ADM. PÚB. 123, 137 (1965), en cita de Garrido Falla en su tratado de Derecho administrativo indica que “se trata de un caso de imposibilidad de inscripción registral y no de un simple caso de innecesariedad [sic] de inscripción, pues entiende que la publicidad del uso público es superior y de tipo distinto a la del Registro de la Propiedad”.

37 *Id.* en las págs. 123-145.

38 Ley de Costas, Exposición de Motivos, Ley 22/1988, RCL 1988, 1642.

39 Jesús López Medel, *La publicidad registral de bienes de dominio publico*, en 1 PONENCIAS Y COMUNICACIONES PRESENTADAS AL VI CONGRESO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL 239(1984).