

**EFFECTOS EN LA FALTA DE TRACTO Y CONSECUENCIAS DE LA LEY
PARA AGILIZAR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD***

ARTÍCULO

SERGIO GONZÁLEZ SOLÍS**

Introducción	144
I. El tracto sucesivo	145
A. Definición	145
B. Norma actual	147
II. Efecto de la falta en el tracto sucesivo	148
A. Tratamiento jurisprudencial	148
B. Inscripción a favor de persona distinta de la que transmite	148
i. Inscripción previa a favor del que transmite	150
III. La <i>Ley para agilizar el Registro de la Propiedad</i>	151
A. Propósito	151
B. ¿Qué establece?	152
C. Consecuencias	153
IV. Análisis del tracto y de la Ley 216	153
A. Posibles comportamientos	154
B. Tratamiento de los registradores	154
Conclusión	155

INTRODUCCIÓN

EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO O DE CONTINUIDAD REGISTRAL ES UNO DE los principios contemplados dentro del Derecho Registral Inmobiliario en Puerto Rico. Este principio busca que haya un historial exacto de los que poseen un derecho sobre una finca, o sea que no haya ninguna laguna con respecto a los titulares que sobre ella (la finca) se haya constituido un dere-

* Copyright © 2013-2014. Este trabajo está disponible al público según los términos de la licencia *Creative Commons* Atribución – No comercial – Sin obras derivadas 3.0 Puerto Rico, <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/pr/>.

** El autor posee un Bachillerato en Criminología de la Universidad del Turabo. Actualmente es estudiante de tercer año y candidato a graduación en junio de 2014 de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Este escrito se hizo como parte del curso de Derecho Registral Inmobiliario que ofrece la profesora Ana Cristina Gómez.

cho.¹ Sigue la frase establecida por Roca Sastre [q]ue el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y titular registral actual sea el transferente de mañana”.² Ahora bien, ¿cómo se atempera a este principio la *Ley para agilizar el Registro de la Propiedad* (Ley 216),³ que establece que todos los documentos presentados hasta el 30 de abril de 2010 quedarían inscritos,⁴ pareciendo olvidar el origen de nuestro sistema, como uno declarativo y el origen del problema en el tracto que se genera al dar una inscripción automática? Esta pregunta será la que estaremos explorando durante el escrito y esperamos encontrar una contestación a ella. Trataremos de abordar distintas cuestiones como: los problemas que pueden surgir, lo que la Ley establece es el procedimiento para conciliar cualquier asunto que surja y cómo realmente se está trabajando la solución *de facto*.

El trabajo estará organizado a razón de definir lo que es la norma sobre el principio del tracto. Para esto, utilizaremos escritos y jurisprudencia relacionada y luego definiremos lo establecido en la Ley 216. Por último, intentaremos hacer una comparación entre ambos estados de derecho –el anterior y el posterior a la Ley 216–, para llegar a una conclusión.

I. EL TRACTO SUCESIVO

A. Definición

Una respuesta rápida nos lleva a relacionar el concepto de tracto con el de exactitud cronológica. Exactitud que solamente se traduce al Registro y no a lo que pueda estar pasando en la vida real o *de facto*. El tracto sucesivo, como ya mencionamos de manera general, persigue “[q]ue el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y titular registral actual sea el transferente de mañana”.⁵ Para esto, hace falta una “*continuidad ininterrumpida* en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras”.⁶ Con lo antes dicho coincidimos con Rivera en que el tracto es “exigencia para que *pueda inscribir a su favor* quien hubiera recibido un derecho del facultado para transmitirlo”.⁷ Hay que hacer hincapié en la expresión *pueda inscribir a su favor*, por ser conscientes de que en nuestro País, muchos negocios se hacen sin

¹ Véase LUIS RAFAEL RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 226-44 (3ra. ed. 2012).

² 2-II RAMÓN ROCA SASTRE & LUIS ROCA-SASTRE MUNCUNIL, DERECHO HIPOTECARIO 429 (9na ed. 2009).

³ Ley para agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, 30 LPRA §§ 1821-1831 (2005 & Supl. 2012).

⁴ *Id.* § 1821.

⁵ ROCA, *supra* nota 2.

⁶ *Id.*, véase además RIVERA, *supra* nota 1, en las págs. 226-27; Chase Manhattan Bank, N.A. v. Registrador, 136 DPR 650 (1994).

⁷ RIVERA, *supra* nota 1, en la pág. 227 (énfasis suplido).

entrar al Registro y, como consecuencia, generan en un futuro –o sea, para el que quiere inscribir en algún momento dado luego de alguna transacción no inscrita– un registro inexacto; todo esto como resultado del carácter declarativo de nuestro régimen.⁸ No es lo mismo decir que no se puede transferir a que no se puede inscribir. El requisito de cumplir con el tracto sucesivo es para poder inscribir, no para realizar la transferencia del bien.⁹ Se puede transferir cualquier derecho patrimonial, pero de no estar inscrito no es posible inscribirlo a menos que se busquen los eslabones perdidos. Así lo hace constar el Tribunal Supremo al decir que:

El concepto de la previa inscripción o el tracto sucesivo exige que el derecho de la persona que otorgue la transmisión o gravamen este previamente inscrito en el Registro de la Propiedad [pues] si el vendedor que comparece en la escritura de compraventa no es el dueño según el Registro de la Propiedad, no se cumple con el requisito de la previa inscripción y el Registrador de la Propiedad viene obligado a denegar la inscripción solicitada.¹⁰

En nuestro ordenamiento el tracto sucesivo o de continuidad se presenta de dos maneras, ya sea por el régimen de previa inscripción,¹¹ o el de tracto sucesivo abreviado.¹² Nuestra *Ley hipotecaria*, en su artículo 57, dispone respecto al régimen de previa inscripción que:

Para registrar documentos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente registrado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos.

Se denegará la registración de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión o gravamen. No obstante, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción las resoluciones y ejecutorias, que se refieren [los artículos 58 y 74] de este título.¹³

Por otra parte, vemos que el tracto abreviado no es otra cosa que agrupar varias inscripciones en una. Sin embargo, Rivera nos indica que la inscripción de varios actos de adquisición de forma encadenada no debe ser la norma sino la excepción.¹⁴

8 *Id.* en las págs. 32-33.

9 *Id.* en la pág. 227.

10 *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 415 (1994).

11 También conocido como tracto sucesivo formal. Véase RIVERA, *supra* nota 1, en la pág. 242.

12 *Chase Manhattan Bank, N.A. v. Registrador*, 136 DPR 650, 661-62 (1994); RIVERA, *supra* nota 1, en la pág. 236 (*citando a Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill*).

13 *Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2260 (2005 & Supl. 2013).

14 RIVERA, *supra* nota 1, en la pág. 242.

Así pues, queda dispuesto el régimen de la previa inscripción al establecer que, para registrar documentos con derechos reales sobre bienes inmuebles, debe existir un registro previo del derecho del transmitente. Esto lo que conlleva es que no se pueda inscribir alguna transferencia de derechos que se lleve a cabo fuera del Registro y en nada contempla que no se pueda disponer de la cosa en algún otro tipo de negocio o transacción extraregistraral.

Podríamos hacer una analogía entre el régimen de previa inscripción con la elaboración y manufactura de una cadena. En la cadena eterna de transacciones que se puedan efectuar sobre un mismo bien, cada eslabón tendría que estar sellado para poderle instalar el próximo. La cadena representaría el tracto; cada eslabón una persona; el eslabón sellado, la persona que transfiere; el eslabón que se instalará, la persona que recibe, y el sello en sí, el acto registral. Luego de que todos estos pasos ocurren totalmente es que entonces se sella por completo un eslabón de la cadena para que en el futuro se pueda instalar otro nuevo eslabón.

B. Norma actual

La norma actual sobre la figura del tracto se encuentra en el artículo 57 de la *Ley Hipotecaria*,¹⁵ tal como ya la habíamos expuesto anteriormente. Dicha norma contiene una serie de excepciones que enumeramos a continuación:

1. Heredero único
2. Representante del titular registral
3. Ratificación por los herederos de contratos privados otorgados por el causante
4. Inscripción del derecho hereditario en un bien enajenado por el causante en documento público
5. Sentencia por deudas del causante
6. Transmisiones hereditaria sucesivas
7. Expropiación de finca no inmatriculada
8. Art. 59.¹⁶

Más en síntesis, la normativa actual junto con sus excepciones, sugiere que si el tracto es imperfecto no es recomendable realizar transferencias, pues ese asiento registral carece de solidez y estabilidad jurídica. Es decir, se podría resumir de la siguiente forma: si quien transfiere no tiene un derecho inscrito, no se debe inscribir hasta tanto se pueda corregir el tracto.

¹⁵ 30 LPRA § 2260.

¹⁶ Véase RIVERA RIVERA, *supra* nota 1, en las págs. 233-42.

II. EFECTO DE LA FALTA EN EL TRACTO SUCESIVO

El marco de decisiones que ha validado la norma vigente en Puerto Rico sobre el tracto sucesivo se origina desde la *Ley hipotecaria de ultramar* hasta la nueva *Ley hipotecaria*. El Tribunal se ha expresado bajo el análisis de inscripción a favor de persona distinta de la que transmite y el de inscripción previa a favor del que transmite. Ambos, básicamente establecen que si quien transfiere no es quien está en el Registro como poseedor del derecho, como ya hemos visto, le será denegada la inscripción. Esto surge del segundo párrafo del artículo 57 al decir “[s]e denegará la registración de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorga la trasmisión o gravamen”.¹⁷

A. Tratamiento jurisprudencial

No debería existir duda en cuanto al efecto de la falta en el tracto sucesivo, sabiendo que el Registrador denegará la inscripción de haber falta en el. Ya mencionamos que son dos tipos de análisis para la figura que estudiamos: el primero es el de inscripción a favor de persona distinta de la que transmite y el segundo el de inscripción previa a favor del que transmite.

B. Inscripción a favor de persona distinta de la que transmite

Allá para el 1900, en *Acevedo v. Registrador*,¹⁸ el Tribunal bajo la voz del entonces juez presidente Quiñones indicó:

[P]ara inscribir [o] anotar los t[í]tulos en que se transfiera [o] grave el domino [o] la posesión de bienes inmueble, [o] derechos reales, deberá constar previamente inscrito [o] anotado el derecho de la persona que otorgue, [o] en cuyo nombre se haga la trasmisión [o] grav[a]men; que sólo podrán ser inscritos, sin dicho requisito, los títulos otorgados por personas que hubiesen adquirido el derecho sobre los mismos bienes con anterioridad al día en que empezó [a] regir la Ley Hipotecaria, siempre que justifiquen su adquisición con documentos fehacientes, y no estuviese inscrito el mismo derecho [a] favor de otra persona, pero que de resultar inscrito [a] favor de persona distinta de la que otorgue la trasmisión [o] el grav[a]men, los Registradores denegarán la inscripción solicitada . . .

¹⁹

Este caso presentó una compra de unos terrenos que habían pasado a manos del Estado por no haber sido trabajados (es decir, puestos a producir), pero que estaban, en el ámbito extrarregistral, ocupados por cincuenta y tres familias que recibieron ocho mil dólares a cambio de las tierras. El señor Acevedo fue al Re-

¹⁷ 30 LPRÁ § 2260.

¹⁸ *Acevedo v. El Registrador de la Propiedad*, 1 DPR 137 (1900).

¹⁹ *Id.* en las págs. 138-39.

gistro a inscribir sus derechos y el Registrador se negó, indicando que los terrenos estaban en manos del Estado desde el año 1854, en cumplimiento de una Real Orden de 1852.

A tres meses de comenzado el litigio –en 1901–, se presentó el caso *Bolívar v. Registrador*,²⁰ donde el Tribunal expuso “que el hallarse inscrito un inmueble [a] nombre de persona distinta de la que lo transfiera [o] grave, es motivo bastante para denegar la inscripción [o] anotación del título traslativo del dominio [o] constitutivo del derecho real”.²¹

Posteriormente, en la decisión de *Martínez v. Registrador*,²² se ratifica lo expresado en *Bolívar*: “[C]areciendo el vendedor . . . de título inscrito sobre [una propiedad] y apareciendo, por el contrario, inscrita[] [a] favor de . . . persona distinta de la del vendedor, se impone la aplicación del [artículo 20] de la Ley Hipotecaria vigente, prohibitivo de la inscripción que se interesa”.²³

La ratificación de la norma continuó en 1905 y en opiniones posteriores:

[Si el] dominio o . . . posesión de los inmuebles, o derecho reales impuestos sobre los mismo, . . . [apareciere inscrito a] favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen [de los mismos, en un título que se pretenda inscribir], los registradores denegaran la inscripción solicitada bajo su responsabilidad . . .²⁴

*Rivera v. Registrador*²⁵ es un caso peculiar pues es el Estado, o sea el representante del Pueblo de Puerto Rico, el que se encuentra en el Registro inscrito. A través de una compraventa, el Municipio de Caguas transfirió a Rivera los solares que se intentaron inscribir. El Registrador denegó, pues el Municipio no es quien aparecía en el Registro con capacidad para transferir. El Tribunal aplicó lo que establecía la norma del antiguo artículo 20 de la Ley hipotecaria, pues se había intentado, a través de cartas, establecer que el Municipio podía transferir los derechos sobre las tierras. Expresó que:

El Municipio de Caguas no puede obligar ni representar eficazmente al Pueblo de Puerto Rico en cuanto a la situación envuelta en este caso. También nos parece claro que la carta del anterior Comisionado de lo Interior no equivale

20 *Bolívar v. El Registrador de la Propiedad*, 1 DPR 149 (1901).

21 *Id.* en la pág. 151.

22 *Martínez v. El Registrador de la Propiedad*, 2 DPR 157 (1901).

23 *Id.* en la pág. 160.

24 Véanse además *Miranda v. El Registrador de Caguas*, 28 DPR 14 (1920); *Castro v. El Registrador de San Juan*, 24 DPR 695 (1916); *Roca v. El Registrador*, 19 DPR 965 (1913); *Díaz v. El Registrador de la Propiedad*, 16 DPR 275 (1910); *Puig v. El Registrador de la Propiedad*, 15 DPR 489 (1909); *Vidal v. El Registrador de la Propiedad*, 12 DPR 167 (1907); *Fernández v. El Registrador de la Propiedad*, 8 DPR 460 (1905); *Blanco v. El Registrador de la Propiedad*, 5 DPR 26 (1903).

25 *Rivera v. Registrador*, 73 DPR 720 (1952).

a ni implica un consentimiento de El Pueblo de Puerto Rico a que se varíen las constancias en el Registro.²⁶

Habiendo hecho una travesía por la historia, nos acercamos a lo que se ha dicho recientemente al respecto. En un caso en donde se pretendía impugnar la calificación del Registrador ante una compra en pública subasta, el Tribunal expuso que:

El principio de tracto sucesivo o de continuidad registral tiene por objeto mantener el enlace o la conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, para formar una continuidad perfecta de todos los actos adquisitivos inscritos en orden al tiempo, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada; de modo que el transferente de un derecho real hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana.

. . . .

[E]l Art. 57 . . . le impone al Registrador la obligación de comprobar si el derecho del disponente consta inscrito a su favor en el Registro de la Propiedad. De modo que si el título presentado aparece otorgado por una persona distinta del titular registral, el Registrador está imposibilitado de inscribir. Además, por disposición expresa del Art. 57 . . . cuando un título presentado para su inscripción no cumpla con el tracto sucesivo, se denegará la inscripción solicitada.²⁷

Notamos, al hablar de este caso, que no varía mucho el pensamiento de 1900 en comparación con la que figura del tracto en 2005. Tanto es así, que el mismo caso hace referencia a *Vázquez Santiago*,²⁸ que a su vez es del 1994, dándonos un marco conceptual suficientemente amplio para demostrar el pensamiento del Tribunal con respecto a la figura.

i. Inscripción previa a favor del que transmite

Como mencionáramos en el principio de esta sección, la inscripción previa a favor del que transmite es otra forma de análisis a la figura del tracto sucesivo. Desde el caso de *Martínez v. Registrador*,²⁹ el Tribunal nos ha dicho, al amparo de lo que era el artículo 20,³⁰ que:

[P]ara inscribir o anotar los títulos en que se transfiera [o] grave el dominio [o] la posesión de bienes inmuebles [o] derechos reales, *deberá constar previamente inscrito [o] anotado el derecho de la persona que otorgue* [o] en cuyo nombre se haga la transmisión [o] gravamen, y . . . en el caso de resultar inscrito aquel de-

²⁶ *Id.* en la pág. 725.

²⁷ *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 727 (2005) (citas omitidas).

²⁸ *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384 (1994).

²⁹ *Martínez v. El Registrador de la Propiedad*, 2 DPR 157 (1901).

³⁰ Equivalente al artículo 57 de la Ley hipotecaria de 1979.

recho [a] favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión [o] gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”.³¹

Para el año 1905, en el caso de *Pueblo v. Registrador*,³² el Tribunal nos dice que “la falta de inscripción previa de la finca gravada [o] enagenada [sic] [a] favor del que la transfiera [o] grave, y cuyo defecto, aunque pueda subsanarse, impide en absoluto la inscripción mientras subsista, bajo la más estrecha responsabilidad de los Registradores”.³³ Siguiendo esa línea de pensamiento, el Tribunal continuó dando el mismo tratamiento en distintos casos para así proteger la figura del tracto sucesivo, bajo el análisis de inscripción previa a favor del que transmite.³⁴

Tanto en el análisis de inscripción a favor de persona distinta de la que transmite, como en el análisis de inscripción previa a favor del que transmite, el efecto es el mismo: Si no está inscrito a favor del que transmite los registradores denegarán la inscripción hasta tanto no se haga la corrección en los libros del Registro para que se pueda inscribir el derecho a transmitir.

III. LA LEY PARA AGILIZAR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD³⁵

A. Propósito

Con la intención de acelerar los procesos registrales, se promulgó la *Ley para agilizar el Registro de la Propiedad* (Ley 216).³⁶ Esta pretendía darle celeridad a todos los documentos que quedaban por registrar hasta la fecha de su aprobación ya que existía, y aún existe, un atraso significativo de documentos para registrar, lo cual detenía el tráfico hipotecario y comercial.³⁷ Pero, en efecto, ¿cuá-

³¹ *Martínez*, en la pág. 160.

³² *El Pueblo v. El Registrador de la Propiedad*, 8 DPR 8 (1905).

³³ *Id.* en la pág. 11; Véase también *Cabañas v. El Registrador de la Propiedad*, 8 DPR 73 (1905).

³⁴ Véase *Sucn. Carrasquillo v. Registrador*, 95 DPR 923 (1968); *Servicio de Acueductos v. Registrador*, 70 DPR 232 (1949); *Castro v. El Registrador de San Juan*, 24 DPR 695, 696 (1916); *Rosy v. Registrador de San Juan*, 23 DPR 553, 559 (1916); *Igaravidez v. El Registrador de la Propiedad*, 16 DPR 689, 691 (1910); *El Pueblo v. El Registrador*, 16 DPR 682, 689 (1910).

³⁵ *Ley para agilizar el Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, 30 LPRA §§ 1821-1831 (2005 & Supl. 2012).

³⁶ *Id.*

³⁷ Así se desprende de la Exposición de motivos, al decir que:

Los bancos hipotecarios y los comerciales, por ejemplo, prestan capital, tanto para el ciudadano titular, como para el desarrollo de proyectos de vivienda o comerciales, en la medida en que están seguros que sus inversiones están garantizadas por hipotecas sobre bienes inmuebles. *El atraso en la inscripción impide que esos préstamos gocen de garantías reales, lo que hace más difícil el acceso al capital y en consecuencia, el desarrollo económico.*

les fueron los propósitos de esa ley?, ¿qué establece?, y ¿cuáles son sus posibles consecuencias?

B. ¿Qué establece?

Esta Ley establece entre otras cosas:

1. Que es una ley transitoria: “Las disposiciones de esta Ley son de carácter transitorio. Las mismas obedecen a circunstancias extraordinarias, de emergencia, salvaguardan la vigencia de los principios hipotecarios y prevalecerán sobre cualquier ley o reglamento que contravenga la misma”.³⁸
2. Que todo documento que no haya sido inscrito al 30 de abril de 2010, quedará inscrito automáticamente: “Todos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad al 30 de abril de 2010 quedan inscritos”.³⁹ Exceptúa segregaciones, agrupaciones, agregaciones, expropiaciones, expedientes de dominio, rectificaciones de cabida y documentos constitutivos del Régimen de Propiedad Horizontal.⁴⁰
3. Que se tiene un término improrrogable de 90 días para la inscripción de los documentos presentados luego de la vigencia de la Ley, además de sanciones disciplinarias en caso de que los Registradores no cumplan: “Documentos presentados a partir del 1ro de mayo de 2010, tienen que ser calificados, dentro de un término improrrogable de 90 días laborables, contados a partir de la vigencia de esta ley”.⁴¹
4. Que existe presunción de corrección: “Las inscripciones practicadas en virtud de [esta Ley], se presumen correctas”.⁴²
5. Que aplicará una prescripción de un año a partir de extendido y firmado el asiento, para reclamaciones contra el Notario: “Cualquier reclamación contra el Notario autorizante de un documento inscrito en virtud de [esta ley] que provenga de algún error causado o que surja [por] motivo de las inscripciones hechas en virtud de [esta ley], prescribirá al año de haberse extendido y firmado el asiento de inscripción”.⁴³

Exposición de motivos, Ley para agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, 2010 LPR 1319 (énfasis suplido).

³⁸ 30 LPRA § 1830.

³⁹ *Id.* § 1821.

⁴⁰ *Id.*

⁴¹ *Id.* § 1824.

⁴² *Id.* § 1826.

⁴³ *Id.* § 1829; véase Ana C. Gómez Pérez, *El efecto de la Ley Número 216 de 2010 sobre el Tráfico Inmobiliario en Puerto Rico*, 81 REV. JUR. UPR 845, 856-57 (2012).

C. Consecuencias

Según la propia Ley 216, “[e]l atraso en la inscripción de documentos, no solamente atenta contra el tráfico jurídico de bienes inmuebles, sino que lesiona derechos de ciudadanos que esperan 10 ó 15 años para que sus títulos queden inscritos”.⁴⁴ Aunque se podría aceptar el argumento y la buena intención de los legisladores, es nuestro parecer que dicho atraso garantizaba una certeza en el proceso calificativo de los Registradores y la única gran lesión que sufría el ciudadano era el de la lentitud del proceso *vis a vis* la agonía que sufre hoy en día al no conocer con certeza si algún derecho suyo ha quedado inscrito a favor de otra persona sin su conocimiento, pues no existe un proceso calificativo y la inscripción es automática.⁴⁵ Esto si lo vemos desde el punto de vista de que, como ya mencionamos, todo lo que quede inscrito en el Registro bajo esta ley, goza de una presunción de corrección. Así pues, como consecuencia inmediata y según establecido en la ley⁴⁶ todo documento quedaría inscrito automáticamente.

Entendemos, al igual que la catedrática Ana C. Gómez Pérez, que una de las consecuencias de lo que establece la Ley es la eliminación de la tercería hipotecaria, por no haberse seguido el procedimiento ordinario de inscripción, que es la base para el cumplimiento del principio de que la inexactitud debe surgir clara y expresamente del registro.⁴⁷ Y, de igual forma entendemos, que dará paso a reclamaciones de personas que se verán afectadas por dichas inscripciones, ya que por la falta de calificación entrarán inscritos derechos que no debieron estarlo por el principio del tracto sucesivo, o como sucedió con el caso de *In re Ramos*,⁴⁸ donde el tribunal de quiebras no dio paso a una ejecución hipoteca por esta no haber quedado inscrita, creando una falta en la cadena o tracto sucesivo.

IV. ANÁLISIS DEL TRACTO Y DE LA LEY 216

Indudablemente, la inscripción automática ha tenido consecuencias nefastas, y la Ley 216 ha creado un sinnúmero de posibles escollos y dificultades. Por lo tanto, nos preguntamos: ¿Cuáles serán los posibles problemas que podrían darse al finalizar las inscripciones automáticas de la Ley 216? ¿Cómo se trabajarán? ¿Vale la pena continuar pensando que proteger el tráfico económico para la industria bancaria va por encima de los derechos propietarios y de las garantías que se le debe dar a cada ciudadano?

⁴⁴ Exposición de motivos, Ley para agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216 de 2010 de 27 de diciembre de 2010, 2010 LPR 1319.

⁴⁵ 30 LPRA § 1821; véase *In re Ramos*, 493 B.R. 355 (Bankr. E.D. P.R. 2013); véase también Gómez Pérez, *supra* nota 44, en la pág. 855.

⁴⁶ Véase el artículo 2 de la Ley 216, 30 LPRA § 1821.

⁴⁷ Véase Gómez Pérez, *supra* nota 44, en las págs. 855-56.

⁴⁸ *In re Ramos*, 493 B.R. 355 (Bankr. E.D. P.R. 2013).

A. Posibles comportamientos

De la misma manera que entendemos, como mencionamos en el apartado de las consecuencias, que se elimina *de facto* la tercería hipotecaria, entendemos también que dará paso a casos en que, por haber quedado inscrito un derecho –o no haber quedado inscrito alguno– sobre una finca que no fue transferida contemplando los requisitos del tracto sucesivo, como consecuencia de la falta de calificación antes mencionada, se protegerá a quien en un principio no hubiese tenido oportunidad de protección. Esto es que la máxima de “[q]ue el transferente de hoy sea el adquirente de ayer, y titular registral actual sea el transferente de mañana”⁴⁹ queda desprovista y da paso a errores en el tracto tales como la transferencia de un derecho de quien no tenía facultad para hacerla a otra persona que logró la protección registral a través de dicha ley; da paso a que no se le dé la protección a una hipoteca por no haber pasado por el proceso de calificación, creando una inexactitud en el tracto que deja desprovisto al acreedor de poder ejecutar.⁵⁰ De igual forma, podría transferirse la titularidad sin las exigencias de todas las partes, en casos de herederos, y un solo heredero traspasar la totalidad de lo que en común pro indiviso pertenece a la comunidad de herederos. En fin, da paso a que múltiples transacciones que quedaron inscritas tengan una inexactitud en el encadenamiento cronológico, llamado tracto sucesivo, dejando desprovisto a quien en un proceso de calificación hubiera tenido la oportunidad de corregir errores que ahora le serán inciertos, desconocidos y más onerosos o difíciles de corregir. Todo ello, pues tendría que conciliar con todos los implicados en dicha inexactitud, como veremos más adelante.

B. Tratamiento de los registradores

Algunos registradores entrevistados, se remiten al texto del artículo 110⁵¹ para brindar solución a los problemas que surjan por defectos de la Ley 216. Las alternativas son la rectificación,⁵² la reanudación del tracto,⁵³ y una resolución judicial para poder corregir los errores. Así también, se le da la alternativa de subordinación o permuta de rango.⁵⁴ Empero, los registradores están evitando llegar a procesos judiciales e instan a subsanar los errores por acuerdo entre las partes que se han visto afectadas, donde todos estén contestes. Para esto es necesario que

49 ROCA SASTRE, *supra* nota 2, en la pág. 427.

50 Véase *In re Ramos*, 493 B.R. 355 (Bankr. E.D. P.R. 2013).

51 30 LPRA § 2360.

52 Véase el artículo 151 de la Ley hipotecaria, 30 LPRA § 2502 (2005), que contempla el error del Registrador, que no es el caso en esta ley.

53 *Id.* § 2761.

54 *Id.* § 2608; *R&G v. Registradora*, 162 DPR 602 (2004).

todas las personas involucradas estén presentes y de acuerdo, autorizando al Registrador a poder hacer la subsanación del mismo.

CONCLUSIÓN

Hemos hecho un recorrido por lo que fue el artículo 20 de la antigua *Ley hipotecaria de 1893*,⁵⁵ vimos el régimen vigente bajo el artículo 57 de la *Ley hipotecaria de 1979*⁵⁶ y analizamos la figura del tracto sucesivo. Habiendo hecho el ejercicio correspondiente al estudio de la misma, vimos la Ley 216 y el efecto que tiene sobre la figura del tracto sucesivo. Nos topamos con algunos posibles comportamientos y concluimos que podría darse paso a reclamaciones por claras violaciones a derechos constitucionales, en específico, a aquellos que tienen que ver con los derechos propietarios de un individuo.⁵⁷ Así, entendemos que puede dar base a violaciones de debido proceso de ley, tanto en su vertiente procesal como sustantiva⁵⁸ y analizamos el tratamiento *de facto* que los registradores han adoptado para evitar llegar a los tribunales.

Así pues, creemos que aunque la Ley tenía fundamentos e intenciones de mover una economía que aún se encuentra quebrada, su efecto es uno funesto. Con ella se pone en riesgo no solo la figura del tracto sucesivo, sino el sistema registral completo, quitándole certeza tanto al antiguo sistema como a los derechos de los ciudadanos que por la Ley se han visto afectados. Pocos han sido los casos en los que han desarrollado algún tipo de argumento con respecto a la misma, pero no se harán esperar en un futuro no muy lejano: basta con mirar la decisión reciente de la Corte de Quiebras en Puerto Rico,⁵⁹ para ver los adversos resultados que se están generando en virtud de esta ley. Cabe recordar que el impacto de dicha ley, como mucho, afectó transacciones de negocios que aún están corriendo, como ventas de hogares que, por regla general, están premiadas con la virtud de la espera en el tiempo y que no será hasta que dichos negocios y

55 Ministerio de Ultramar, Ley hipotecaria para las Provincias de Ultramar, art. 20 (1893).

56 30 LPRA § 2260.

57 La sección 7 del artículo II de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico lee como sigue:

Se reconoce como *derecho fundamental* del ser humano el derecho a la vida, a la libertad y al disfrute de la propiedad. No existirá la pena de muerte. *Ninguna persona será privada de su libertad o propiedad sin debido proceso de ley*, ni se negará a persona alguna en Puerto Rico la igual protección de las leyes. No se aprobarán leyes que menoscaben las obligaciones contractuales. Las leyes determinarán un mínimo de propiedad y pertenencias no sujetas a embargo.

CONST. PR art. II, § 7 (énfasis suplido).

58 Véase Rivera Santiago v. Srio. de Hacienda, 119 DPR 265 (1987).

59 *In re Ramos*, 493 B.R. 355 (Bankr. E.D. P.R. 2013).

residencias se quieran transferir que veremos cómo impactó o afectó a quienes se pensaban protegidos.

Citación: Sergio González Solís, *Efectos en la falta de tracto y consecuencias de la Ley para agilizar el Registro de la Propiedad*, 83 REV. JUR. DIG. UPR 144 (2013-2014), <http://www.revistajuridicaupr.org/wp-content/uploads/2014/06/83-REV-JUR-DIG-UPR-144.pdf>.