

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

ARTÍCULO

ANA CRISTINA GÓMEZ PÉREZ* & JOSÉ M. ALEMÁN RIVERA**

INTRODUCCIÓN.....	545
I. DLJ MORTGAGE CAPITAL, INC. V. GARCÍA RAMOS	546
A. <i>Hechos y trámite procesal</i>	546
B. <i>Razonamiento del Tribunal Supremo</i>	548
C. <i>Análisis</i>	550
II. ROLÓN ADORNO V. REGISTRADOR.....	550
A. <i>Hechos y trámite procesal</i>	550
B. <i>Razonamiento del Tribunal Supremo</i>	552
III. SCOTIABANK DE PUERTO RICO V. ROSARIO RAMOS	554
A. <i>Hechos y trámite procesal</i>	554
B. <i>Razonamiento del Tribunal Supremo</i>	555
C. <i>Análisis y comentarios sobre la buena fe bajo el Código Civil de 2020</i>	557
CONCLUSIÓN.....	558

INTRODUCCIÓN

El análisis del término 2020-2021 sobre Derecho Registral Inmobiliario está acompañado de tres opiniones emitidas por nuestro Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, “Tribunal Supremo”, “Tribunal” o “TSPR”). La primera de ellas es el caso de *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. García Ramos*.¹ Este primer caso llega a las manos del Tribunal Supremo por medio de certificación interjurisdiccional.² El Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico le solicitó al TSPR que le aclarara si el principio de tracto sucesivo era un prerrequisito para que se inscribiera un documento en virtud de la *Ley para agilizar el Registro de la Propiedad* (en adelante, “*Ley Núm. 216-2010*”

* Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Puerto Rico; Doctora en Derecho de la Universidad Complutense de Madrid; Maestría en derecho privado de la Universidad Carlos III de Madrid; J.D. de la Universidad de Puerto Rico; y Diplomada de la Universidad Autónoma de Madrid en Derecho Registral Inmobiliario.

** Estudiante de tercer año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico.

1 DLJ Mortgage Capital, Inc. v. García Ramos, 207 DPR 28 (2021).

2 *Id.* en la pág. 32.

o “*Ley del Registro de la Propiedad*”).³ A su vez, preguntó a nuestro Tribunal Supremo si existe alguna consecuencia sobre los documentos que estaban cobijados bajo dicha ley y que no se les habían corregido las faltas notificadas por el Registrador. Por otra parte, el caso de *Rolón Adorno v. Registrador de la Propiedad de Arecibo*,⁴ discute el principio de legalidad. En esta ocasión, por voz de la jueza asociada Pabón Charneco, el Tribunal resalta los límites de la facultad calificadora del Registrador en cuanto a los documentos judiciales que se presentan ante este y los documentos complementarios relacionados.

El Tribunal Supremo también emitió una opinión relacionada al proceso de mediación compulsoria en procesos de ejecuciones de hipotecas en el caso de *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*.⁵ Entendemos que esta es la oportunidad idónea para discutir el efecto de la buena fe en estos procesos de mediación, principalmente dentro del proceso de ejecución de hipotecas bajo la *Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en los procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal* (en adelante, “*Ley Núm. 184-2012*”).⁶ Habiendo expresado lo anterior, pasaremos a exponer el análisis sobre el Derecho Registral Inmobiliario del término 2020-2021.

I. DLJ MORTGAGE CAPITAL, INC. V. GARCÍA RAMOS

A. Hechos y trámite procesal

Los hechos se remontan a enero de 2006, cuando, tras un procedimiento de declaratoria de herederos, dos de los tres herederos donaron su participación sobre un inmueble al tercer heredero, el señor Federico Ramos García (en adelante, “Sr. Ramos García”).⁷ El resultado de la donación fue que el Sr. Ramos García advino único titular de la propiedad inmueble que fue objeto de donación.⁸ La declaratoria de herederos y la donación fueron presentadas al Registro de la Propiedad y el Registrador notificó el 14 de abril de 2008 que dichos documentos contaban con unos defectos que impedían su inscripción; caducaron sus respectivos asientos por inacción del presentante el 16 de junio del mismo año.⁹ El 14 de marzo de 2009, como dueño de la propiedad, el Sr. Ramos García constituyó, mediante la Escritura Núm. 140, una hipoteca a favor del entonces banco Doral Mortgage, LLC.¹⁰ Esta se presentó para inscripción el 3 de junio del 2009,¹¹ y quedó inscrita en virtud de la *Ley Núm. 216-2010*, la cual estableció una inscripción automática de los documentos presentados y no calificados al 30 de abril de 2010.¹²

³ Ley para agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216-2010, 30 LPRÁ §§ 1821-1831 (2016).

⁴ *Rolón Adorno v. Registrador de la Propiedad de Arecibo*, 207 DPR 361 (2021).

⁵ *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, 205 DPR 537 (2020).

⁶ *Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en los procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal*, Ley Núm. 184-2012, 32 LPRÁ §§ 2881-2886 (2017).

⁷ *DLJ Mortgage Capital, Inc.*, 207 DPR en la pág. 34.

⁸ *Id.*

⁹ *Id.* en la pág. 35.

¹⁰ *Id.* en la pág. 34.

¹¹ *Id.*

¹² *Id.* en la pág. 35; véase *Ley para agilizar el Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 216-2010, 30 LPRÁ § 1821 (2016).

Posteriormente, el Sr. Ramos García se acogió en 2014 al procedimiento de quiebras.¹³ Dentro del mismo procedimiento alegó que la hipoteca, constituida originalmente a favor de Doral Mortgage, LLC. y cedida a DLJ Mortgage Capital, Inc., no se había perfeccionado porque no se había inscrito el dominio del bien inmueble a favor de Ramos García, que de ello dependía la inscripción de la hipoteca y que su inscripción violaba el principio de tracto sucesivo que requiere una cadena perfecta de titulares y derechos.¹⁴

El Sr. Ramos García argumentó que al presentar una acción adversativa ante el Tribunal de Quiebras, logró rebatir la presunción de corrección que poseen los documentos inscritos bajo la *Ley Núm. 216-2010*.¹⁵ A su vez, comentó que la falta de tracto sucesivo rebatió la presunción de corrección toda vez que la ley permitía la rectificación de errores en los instrumentos que se inscribieran bajo dicha ley.¹⁶ Como consecuencia de ello, el Sr. Ramos García solicitó al Tribunal de Quiebras que ordenara al Registrador a eliminar la hipoteca constituida bajo la Escritura Núm. 140 y que declarara la deuda con el peticionario como una no asegurada.¹⁷ En su opuesto, DLJ Mortgage señaló que la hipoteca había sido inscrita según la normativa vigente y que las razones por las cuales el Sr. Ramos García no constaba como dueño registral eran a causa de éste solamente.¹⁸

En apretada síntesis, DLJ Mortgage presentó ante el Tribunal de Quiebras una solicitud de sentencia sumaria recogiendo sus argumentos sobre la controversia a lo que luego el Sr. Ramos García respondió en oposición a la misma.¹⁹ El Tribunal de Quiebras declaró no ha lugar la moción del acreedor y concluyó que no se había cumplido con el requisito de tracto sucesivo y que la *Ley Núm. 216-2010* “no daba rienda suelta (*free pass*) para que todos los documentos presentados de forma errónea se inscribieran y se mantuvieran inscritos”.²⁰ Así las cosas, recurrió DLJ Mortgage al Tribunal de Distrito de Puerto Rico argumentando que “si se permitía que prevaleciera la determinación del Tribunal de Quiebras, se generaría en nuestra jurisdicción cierta incertidumbre sobre todas las transacciones hechas en virtud de la *Ley para [a]gilizar el Registro de la Propiedad*”.²¹ Consecuentemente, la Corte Federal sometió un recurso de certificación interjurisdiccional dirigido a nuestro Tribunal Supremo.²²

Como anticipamos en la introducción, la Corte Federal planteó dos interrogantes al Tribunal Supremo. La primera, sobre si es un prerrequisito el tracto sucesivo para la consideración de un documento inscrito bajo la *Ley Núm. 216-2010*.²³ La segunda, si se afecta un documento inscrito bajo la ley antes mencionada, cuando el dueño no ha corregido las deficiencias del título que lo hacía dueño registral.²⁴

¹³ *DLJ Mortgage Capital, Inc.*, 207 DPR en la pág. 35.

¹⁴ *Id.* en las págs. 35-36.

¹⁵ *Id.* en la pág. 36.

¹⁶ *Id.*

¹⁷ *Id.*

¹⁸ *Id.* en la pág. 37.

¹⁹ *Id.*

²⁰ *Id.* en la pág. 38.

²¹ *Id.* en la pág. 39 (citas omitidas).

²² *Id.*

²³ *Id.*

²⁴ *Id.*

B. Razonamiento del Tribunal Supremo

Comenzó el TSPR exponiendo que nuestro sistema de registro inmobiliario se distingue por ser uno donde la inscripción de documentos es voluntaria y para que se tenga acceso al Registro de la Propiedad, aquellos documentos que pretendan acceso deberán ser calificados.²⁵ De igual forma, señaló el Tribunal que existen en nuestro ordenamiento unos “principios claves de [D]erecho [R]egistral [I]nmobiliario, incluyendo el principio de tracto sucesivo”.²⁶ La importancia del cumplimiento con el principio de tracto sucesivo es que quien sea “el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana”.²⁷ Además, el objetivo de dicho principio es que “el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de sus sucesivos titulares registrales, aparezca sin saltos ni lagunas”.²⁸ Este principio posee un carácter formal, por lo que debe obedecerse al momento de efectuarse la inscripción.²⁹ Importante destacar, y así lo hizo el Tribunal Supremo, que al momento de modificar, transmitir, o gravar un bien inmueble —entre otros aspectos que cubría el entonces Artículo 57 de la *Ley Hipotecaria de 1979*—, debía previamente constar inscrito en el Registro el derecho de la persona que pretendía modificar, gravar o transmitir dicho bien inmueble.³⁰

En cuanto a la *Ley Núm. 216-2010*, el Tribunal citó un artículo de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico que expone lo siguiente:

Los principales efectos del atraso registral en los últimos años los han sufrido la industria bancaria, la cual se encontraba imposibilitada de ejecutar sus garantías hipotecarias no inscritas. Los acreedores tenían que llevar una acción de cobro de dinero y esperar a que se inscribiera la hipoteca para vender en pública subasta la propiedad. Esta espera podía significar en ocasiones meses e incluso años. Lo anterior encarecía el crédito hipotecario por el alto riesgo que implicaba para el acreedor.³¹

El Tribunal Supremo agregó que la intención del legislador en cuanto a la mencionada ley era que —debido al atraso de inscripciones en el Registro de la Propiedad— los documentos bajo la *Ley Núm. 216-2010* se inscribieran de manera automática, ello salvaguardando aquellos casos que la propia ley excluía de dicha inscripción expedita.³² Cabe señalar que los documentos inscritos automáticamente bajo la *Ley Núm. 216-2010* se presumen correctos en virtud del Artículo 7 de la misma ley.³³ Reseñó también el Tribunal las siguientes

25 *Id.* en la pág. 43.

26 *Id.*

27 *Id.* en la pág. 44 (citando a I-II RAMÓN M. ROCA SASTRE ET AL., DERECHO HIPOTECARIO 429 (9na ed. 2007)).

28 *Id.* (citando a LUIS RAFAEL RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 226 (3ra ed. 2012)).

29 *Id.*

30 *Id.* en la pág. 44-45.

31 *Id.* en la pág. 46 (citando a Ana Cristina Gómez Pérez, *El efecto de la Ley Número 216 de 2010 sobre el tráfico económico inmobiliario en Puerto Rico*, 81 REV. JUR. UPR 845, 846 (2012)).

32 *Id.* en la pág. 47.

33 *Id.* en la pág. 48.

expresiones del profesor Rivera Rivera ante las comisiones de la Legislatura previo a la aprobación de dicha ley: “[u]na vez [la ley] inscribe, el asiento es intocable y está bajo la salvaguardia de los tribunales”.³⁴ En este sentido, aquellos documentos que la Ley inscribió automáticamente no tan solo poseen una presunción de corrección, sino que para rebatirse dicha presunción, son los tribunales quienes tendrían la tarea de establecer lo contrario a dicha presunción.

Comenta el Tribunal que en el reciente caso de *Parras Silvestry v. Ávila Vargas*,³⁵ este tuvo la oportunidad de expresarse en cuanto a ciertas disposiciones de la *Ley Núm. 216-2010*.³⁶ En esa ocasión, el Tribunal Supremo analizó la facultad del Registrador sobre la recalificación de documentos que ya habían sido inscritos automáticamente. Distinto al caso de autos, la controversia allí versaba sobre una individualización de apartamentos.³⁷ El Tribunal Supremo determinó que al cumplir los documentos de aquella controversia con los que la *Ley Núm. 216-2010* inscribía automáticamente, debían presumirse como correctos y el Registrador no podía hacer una recalificación de estos.³⁸ Sin embargo, en el presente caso el Tribunal comentó que ambos casos se distinguen en la medida en que en *Parras Silvestry v. Ávila Vargas* no hubo el problema sobre tracto sucesivo que presenta el caso que aquí analizamos.³⁹

Al considerar la primera pregunta, el Tribunal resolvió que como parte del proceso de calificación, debe observarse el principio de tracto sucesivo.⁴⁰ Acentúan que el incumplimiento con dicho principio conllevaría que se deniegue la inscripción.⁴¹ Sin embargo, la *Ley Núm. 216-2010* varió ese principio de manera que quedan inscritos automáticamente aquellos documentos permitidos sin que pasen por el proceso tradicional de calificación del Registrador.⁴² Al haber quedado inscrita la Escritura Núm. 140 de Hipoteca del caso de autos, esta cuenta con una presunción de corrección.⁴³ No obstante, dicha presunción puede ser rebatida.⁴⁴ Cuando un tribunal impugna la validez, pasa juicio de acuerdo con las disposiciones de la *Ley Núm. 216-2010* y la *Ley Hipotecaria de 1979*.⁴⁵ En cuanto a esta última, significa tener en mente el principio de tracto sucesivo.⁴⁶

Luego de atender la segunda pregunta sometida por la Corte de Distrito, nuestro Tribunal Supremo la contestó en la negativa. Es decir, que el titular no haya corregido las deficiencias notificadas no cambió el hecho de que quedó rebatida, en el presente caso,

³⁴ *Id.* en la pág. 49 (citando a Giselle Lanauze Morales, *Los enigmas de la ley para agilizar el registro de la propiedad*, 45 REV. JUR. UIPR 47, 86 (2011)) (énfasis omitido).

³⁵ *Parras Silvestry v. Ávila Vargas*, 203 DPR 832 (2020).

³⁶ *DLJ Mortgage Capital, Inc.*, 207 DPR en la pág. 51.

³⁷ *Id.*

³⁸ *Id.* en la pág. 52.

³⁹ *Id.*

⁴⁰ *Id.* en la pág. 56.

⁴¹ *Id.*

⁴² *Id.*

⁴³ *Id.*

⁴⁴ *Id.*

⁴⁵ *Id.*

⁴⁶ *Id.*

la presunción de corrección.⁴⁷ En suma, el Tribunal resuelve lo siguiente sobre aquellos documentos inscritos por la *Ley 216-2010*:

(1) [L]os asientos en el Registro de la Propiedad, inscritos en virtud de la Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad, [sic], se presumen correctos y exactos; (2) dichos asientos están bajo la salvaguarda de los tribunales; (3) impugnada la validez de un asiento, los tribunales deben pasar juicio sobre si al momento de inscribir se cumplieron los requisitos de la Ley Núm. 216-2010, [sic] y la Ley Hipotecaria [sic], y (4) ello es así, puesto que el propósito de la Ley 216-2010, [sic] —conocida como la Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad— fue adelantar los trabajos del Registro de la Propiedad y combatir el retraso en la calificación e inscripción de documentos públicos, no convertir lo irreal en real.⁴⁸

C. *Análisis*

Tal como planteamos previamente, la *Ley 216-2010* plantea serias dificultades en la protección del tráfico económico.⁴⁹ La anomalía de que se inscribiera un derecho de naturaleza constitutiva, sin que previamente surgiera la inscripción del derecho hipotecado a favor del deudor, lo demuestra. La solución del Tribunal en este caso fue la más adecuada: busca evitar que se validen transacciones inmobiliarias que incumplen con los principios básicos de la *Ley del Registro de la Propiedad*. Es preciso recordar que el Artículo 35 expone que “[e]l asiento de inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos”.⁵⁰

Sin embargo, es preocupante que la Asamblea Legislativa insista en leyes de inscripción automática como es el Proyecto de la Cámara 0698 del 30 de abril de 2021 y pase el peso de la calificación de los funcionarios autorizados y pagados por el Estado para ello —los Registradores— a los jueces que ya tienen que soportar amplios recortes presupuestarios y el aumento significativo en los casos.

II. ROLÓN ADORNO V. REGISTRADOR

A. *Hechos y trámite procesal*

El presente caso versa sobre la negatoria del Registrador de la Propiedad a inscribir una sentencia del Tribunal de Primera Instancia por entender que era contraria a derecho.⁵¹ El señor Grimaldi Rolón Adorno (en adelante, “Sr. Rolón Adorno” o “peticionario”),

⁴⁷ *Id.* en la pág. 57.

⁴⁸ *Id.* en las págs. 57-58.

⁴⁹ Gómez Pérez, *supra* nota 31.

⁵⁰ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRR § 6050, (2021).

⁵¹ Rolón Adorno v. Registrador, 207 DPR 361, 365 (2021).

en representación de la Sucesión de Santiago Méndez, había solicitado al Registro de la Propiedad la inscripción de una sentencia donde se determinaba que la Sucesión tenía la participación del cincuenta por ciento de la propiedad heredada del causante Jorge Santiago Méndez.⁵² Dicha sentencia había sido presentada el 28 de junio de 2012 y luego de seis años, el Registrador notificó, el 10 de mayo de 2019, que la determinación judicial era contraria a derecho y por tal razón no procedía la inscripción.⁵³ Sostuvo el Registrador que “[l]a Sentencia dictada contra los herederos, Fulano de Tal y Mengano de Tal, hijos del causante, cuyo paradero se desconoce, por lo que se les emplazó por edictos, y a quienes el tribunal determinó que por no aceptar la herencia [e]stos la repudiaron, es contraria a derecho”.⁵⁴

Posteriormente, el 28 de mayo de 2019, el peticionario sometió un escrito de recalificación exponiendo que el Registrador no podía inmiscuirse en una determinación del Tribunal.⁵⁵ Añadió que la función calificadora del Registrador es limitada respecto a los documentos judiciales.⁵⁶ El Registrador volvió a enviar una segunda carta de notificación y en esta le requirió al peticionario lo siguiente:

[P]roduzca y someta documentos complementarios para una adecuada calificación ya sean estos instrumentos notariales o judiciales presentados a la sala competente del Tribunal de Primera Instancia para conocer de la testamentaria de Jorge Santiago Méndez por virtud de los cuales los dos (2) herederos desconocidos, identificados con los nombres Fulano de Tal y Mengano de Tal, repudiaron la herencia de este.⁵⁷

El peticionario sometió nuevamente un escrito de recalificación el 3 de octubre de 2019 y reiteró los mismos argumentos del primer escrito, dejando saber que el único documento complementario respecto al repudio de los herederos desconocidos era la sentencia emitida.⁵⁸ Nuevamente, el 28 de febrero de 2020, el Registrador lo denegó y el peticionario sometió entonces un recurso gubernativo.⁵⁹ En el recurso sostuvo el peticionario que: (1) el Registrador no tenía la facultad para intervenir en la determinación judicial del tribunal y, que (2) erró al negarse a inscribir la sentencia debido a que era contraria a derecho.⁶⁰

52 *Id.* en la pág. 367.

53 *Id.*

54 *Id.*

55 *Id.* en la pág. 368.

56 El peticionario expresó en su escrito de Recalificación lo siguiente en cuanto a la función calificadora del Tribunal:

[S]u función calificadora se limitaba a: (1) la jurisdicción del Tribunal; (2) la naturaleza y efectos de la Resolución dictada, si esta se produjo en el juicio correspondiente y si se observaron en él los trámites y preceptos esenciales para su validez; (3) las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, y (4) los antecedentes del Registro.

Id.

57 *Id.* en la pág. 369.

58 *Id.*

59 *Id.*

60 *Id.*

B. Razonamiento del Tribunal Supremo

El Tribunal comienza su análisis resaltando que lo que se encuentra detrás de la facultad calificadora del Registrador es el principio de legalidad.⁶¹ Es decir, “[d]icha facultad está anclada al principio de legalidad con el propósito de que solo tengan acceso al Registro de la Propiedad los títulos válidos y perfectos”.⁶² El Registrador es quien evita que el Registro se convierta en un mero archivo de documentos al ejercer la calificación de documentos de modo que éstos cumplan con aquellos requisitos que la ley o los reglamentos exigen.⁶³ Sin embargo, el Artículo 229 de la *Ley del Registro de la Propiedad* contiene las limitaciones al ejercicio de calificación del Registrador.⁶⁴ El mencionado artículo establece diferentes grados de calificación en los que el Registrador puede intervenir con respecto a los documentos que se le presenten.⁶⁵ La capacidad de calificación del Registrador dependerá si se está ante un documento notarial, administrativo o uno judicial —como la sentencia del presente caso—.

El TSPR reitera los requisitos de la calificación de un documento notarial a modo comparativo con lo que luego reseña de los documentos judiciales.⁶⁶ Respecto a la facultad calificadora del Registrador ante los documentos judiciales, se reitera que la facultad calificadora es más limitada cuando el Registrador se encuentra frente a un documento judicial.⁶⁷ No puede el Registrador “cuestionar, revisar ni adjudicar controversias resueltas por los tribunales” ni puede “*declarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso o controvertido entre las partes*”.⁶⁸ Añade el TSPR que el Registrador debe atenerse a lo que el tribunal resuelva y no prejuzgar el juicio que se pueda seguir en dichos foros.⁶⁹ Esta determinación descansa en la norma expuesta en *R & G Premier Bank PR v. Registradora* que establece que existe una presunción de validez en el documento judicial que se pretende inscribir.⁷⁰ Después de todo, como bien ha identificado el TSPR, un Registrador no puede ser juez de jueces, por lo que debe ceñirse a las disposiciones que se establecen en la ley o los reglamentos.⁷¹

En cuanto a los documentos complementarios, el Tribunal deja claro que éstos suplementan el título principal con respecto a circunstancias o aspectos necesarios para la inscripción que no se acreditan en el documento principal.⁷² La facultad que posee el Re-

61 *Id.* en la pág. 370.

62 *Id.*

63 *Id.*

64 *Id.* en las págs. 370-71 (*citando a Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRÁ § 6381 (2016 & Supl. 2021)*).

65 *Id.*

66 Véase *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 721 (2005), para ver la discusión sobre cómo observar las formas extrínsecas del documento, capacidad de los otorgantes, entre otras dos que se comentan en el caso.

67 *Rolón Adorno*, 207 DPR en la pág. 372 (*citando a Preciosas Vistas del Lago v. Registrador*, 110 DPR 802, 810 (1981) (citas omitidas)).

68 *Id.* en la pág. 371.

69 *Id.* en la pág. 372 (citas omitidas).

70 *Id.* (*citando a R & G Premier Bank PR v. Registradora*, 158 DPR 241, 247 (2002)).

71 *Id.* en la pág. 373 (citas omitidas).

72 *Id.* en la pág. 374 (*citando a Pino Development Corp. v. Registrador*, 133 DPR 373, 381-82 (1993)).

gistrador para requerir estos documentos no da paso a una “indiscriminada expedición de pesca”.⁷³ Lo imperante, acentúa el Tribunal, es que exista una *relación racional* entre el documento suplementario que se solicita y las dudas que pueda tener el Registrador respecto a lo que se pretende inscribir.⁷⁴ El Tribunal comenta que anteriormente ha tenido la oportunidad de interpretar “la aplicación y alcance de los documentos complementarios en la calificación de un documento notarial o documentos notariales avalados por un trámite judicial”.⁷⁵ No obstante, hasta el presente caso no se había interpretado la calificación de un documento judicial como la que presenta el caso del aquí peticionario.⁷⁶ Debe un Registrador circunscribirse a lo expuesto por el Tribunal en *Mojica Sandoz v. Bayamón Federal Savs.*⁷⁷

Cuando el Registrador requiera documentos complementarios, debe tener en mente tres aspectos. Estos aspectos son los siguientes: (1) la presunción de validez del documento judicial; (2) la calificación limitada descrita en el Artículo 229 de la *Ley del Registro de la Propiedad*, y (3) la naturaleza de su función administrativa.⁷⁸ El Tribunal insiste, y así lo expresa, que “no se puede intervenir con las determinaciones de una [s]entencia dictada por un tribunal de instancia ni mucho menos declarar su nulidad”.⁷⁹ A estos efectos, el TSPR concluye, —y estamos de acuerdo— que en esta ocasión el Registrador se excedió de sus funciones registrales.⁸⁰ A nuestro juicio, y cónsono con la opinión emitida, al declarar que la sentencia presentada ante él era contraria a derecho, el Registrador se puso en los zapatos del juzgador y pasó juicio sobre el quehacer del Tribunal. El Registrador debió limitarse a lo que la ley le faculta a calificar respecto a los documentos judiciales.

En cuanto a los documentos suplementarios que requirió el Registrador, concluye el TSPR que no sucedió ninguna de las situaciones que permiten el requerimiento de éstos. El Tribunal Supremo sostiene y avala la decisión del tribunal inferior en cuanto a que se siguieron los preceptos y trámites para que se cumpliera con el debido proceso de ley.⁸¹ Particularmente, el Tribunal de Primera Instancia veló por lo siguiente:

(1) [E]l ejercicio razonable para identificar a los presuntos dos (2) herederos del Sr. Jorge Santiago Méndez[,] y (2) el emplazamiento por edicto con el fin de que comparecieran al procedimiento judicial. Además, la Sentencia

73 *Id.* en la pág. 375 (citando a *Rodríguez Morales v. Registrador*, 142 DPR 347, 360 (1997)).

74 *Id.* (citando a *Ríos Román v. Cacho Cacho*, 130 DPR 817, 821 (1992); *U.S.I. Properties Inc. v. Registrador*, 124 DPR 448, 464 (1989)).

75 *Id.* en las págs. 375-76.

76 *Id.* en la pág. 376.

77 El Tribunal estableció lo siguiente:

[L]as tres (3) instancias en las que un Registrador puede solicitar documentos complementarios: (1) cuando por ley o por reglamento así se requiera para la inscripción de un documento; (2) cuando del documento presentado al Registrador surja causa para creer que pueda ser inválido, y (3) cuando el propio documento no refleje su entera validez.

Id. en la pág. 375 (citando a *Mojica Sandoz v. Bayamón Federal Savs.*, 117 DPR 110, 129 (1986)).

78 *Id.* en la pág. 376.

79 *Id.* en la pág. 377.

80 *Id.* en las págs. 380-81.

81 *Id.* en la pág. 382.

dictada fue notificada por edictos a los dos (2) presuntos herederos desconocidos para que recurrieran en revisión a los foros apelativos de estar inconformes. A pesar de dichos esfuerzos, no comparecieron ni al Tribunal de Primera Instancia mientras se dilucidaba la herencia del finado ni a los foros revisores en impugnación de la [s]entencia emitida.⁸²

C. Análisis

En este caso, coincidimos con el *ratio decidendi*. El Registrador se extralimitó en sus funciones calificadoras de documentos judiciales al declarar nula una sentencia y luego exigir documentos no previstos por ley ni por reglamento para validar su determinación. Ahora bien, esta opinión se circunscribe al ámbito registral donde el Registrador se encuentra con facultades limitadas de calificar y no puede pretender pasar juicio sobre controversias adjudicadas por un juez. Sin embargo, si nos encontráramos en el ámbito del Derecho de Sucesiones, entendemos que la determinación del Tribunal de Primera Instancia en la que se declara que los herederos no comparecientes renunciaron a su llamamiento sería contraria a derecho. La norma fijada en *Banco Bilbao v. Sucn. González* dispone que “si los herederos no hacen su declaración sobre la aceptación de la herencia dentro del plazo correspondiente, se tendrá la herencia por aceptada”.⁸³ Esa misma norma fue adoptada en el nuevo Código Civil mediante el Artículo 1578.⁸⁴ Es decir, el silencio de un heredero en materia de sucesiones nunca podrá ser interpretado como una renuncia a su llamamiento hereditario.

III. SCOTIABANK DE PUERTO RICO V. ROSARIO RAMOS

A. Hechos y trámite procesal

El 18 de agosto de 2014, el acreedor Scotiabank de Puerto Rico (en adelante “Scotiabank” o “el Banco”) presentó una demanda de ejecución de hipoteca y cobro de dinero en contra de la señora Aixa Rosario y el señor Christian Castro Rosario, quienes son madre e hijo (en adelante, “demandados” o “peticionarios”).⁸⁵ El Banco reclamó que, luego de varios intentos de recobro, los demandados no habían pagado el préstamo hipotecario.⁸⁶ En respuesta a la demanda, los demandados expusieron que el pago mensual inicial había aumentado y que la Sra. Rosario se mantuvo pagando el préstamo desde el año 2008 hasta junio del 2013, momento en el que comenzó a sufrir problemas económicos.⁸⁷ Además, planteó la demandada que la residencia era su vivienda principal y que no quería perderla.⁸⁸

⁸² *Id.* en la pág.380.

⁸³ *Banco Bilbao v. Sucn. González*, 164 DPR 689, 700 (2005) (énfasis en original omitido).

⁸⁴ COD. CIV. PR art. 1578, 31 LPRA § 11021 (2015 & Supl. 2021).

⁸⁵ *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, 205 DPR 537, 541 (2020).

⁸⁶ *Id.*

⁸⁷ *Id.*

⁸⁸ *Id.*

El Tribunal de Instancia, a petición de los demandados, refiere el caso al proceso de mediación compulsoria de la *Ley Núm. 184-2012*.⁸⁹ Sin embargo, dicho proceso concluyó sin llegarse a acuerdo entre las partes.⁹⁰ Luego de unos trámites procesales, los demandados solicitaron una moción para desestimar el proceso debido a que el Banco incumplió con “con su obligación de negociar de buena fe y de hacer todos los esfuerzos a su alcance para ofrecer a los deudores todas las alternativas disponibles para modificar su hipoteca”.⁹¹ Entre los remedios que solicitaron se encontraba la desestimación del pleito y que se ordenara un nuevo proceso de mediación en donde el Banco negociara de buena fe y brindase todas las alternativas viables.⁹²

Posteriormente, el 2 de julio de 2015 el Banco presentó una moción de sentencia sumaria alegando que los demandados habían rechazado las alternativas provistas en el proceso de mediación.⁹³ Luego de varios trámites procesales, el foro primario declaró sin lugar la moción de desestimación bajo el fundamento de que el proceso de mediación con el Banco no constituía un fundamento para desestimar el pleito y da por cumplida la orden de medicación.⁹⁴ Los demandados recurren al Tribunal de Apelaciones, quienes modifican el dictamen del Tribunal de Primera Instancia en cuanto al proceso de sentencia sumaria, pero concurren con que el Banco había actuado de buena fe en el proceso de mediación y que se cumplió con el proceso de mediación de carácter jurisdiccional.⁹⁵ Inconformes con dicho dictamen del foro apelativo, los demandados recurren al Tribunal Supremo exponiendo que erró el tribunal intermedio al expedir el recurso solo para intervenir con el proceso de sentencia sumaria.

B. Razonamiento del Tribunal Supremo

El Tribunal Supremo resolvió la controversia analizando los requisitos para determinar si un acreedor actuó o no con buena fe en el proceso de mediación bajo *la Ley Núm. 184-2012*. El Tribunal indagó el propósito de la mediación compulsoria en los procesos de ejecución de hipotecas y encontró que la intención legislativa era proteger la residencia principal del deudor hipotecario cuando éste enfrentara una crisis económica.⁹⁶ En ese sentido, la Ley obliga al acreedor a notificarle al deudor todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de la propiedad hipotecada.⁹⁷ Después de todo, el

89 *Id.* en la pág. 543; Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en procesos de ejecución de hipotecas de vivienda principal, Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA §§ 2881-2886 (2017 & Supl. 2021).

90 *Scotiabank de Puerto Rico*, 205 DPR en la pág. 543.

91 *Id.*

92 *Id.* en la pág. 544.

93 *Id.*

94 *Id.* en la pág. 545.

95 *Id.*

96 *Id.* en la pág. 547 (citando la Exposición de motivos, Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en procesos de ejecución de hipotecas de vivienda principal, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 2012 LPR 184).

97 *Id.* en la pág. 548 (citando la Exposición de motivos, Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en procesos de ejecución de hipotecas de vivienda principal, Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 2012 LPR 184).

objetivo de la mediación es que se llegue a un acuerdo que facilite el que el deudor no pierda su vivienda principal.⁹⁸

Anteriormente, el Tribunal había expresado en *Banco Santander v. Correa García* que en la vista de mediación “el deudor podrá obtener información sobre los remedios que tiene disponibles para evitar la pérdida de su residencia principal y, a su vez, tendrá la oportunidad de sentarse a negociar con su acreedor”.⁹⁹ En el presente caso, el Tribunal Supremo reiteró este derecho del deudor al expresar que la citación a una vista de mediación es un requisito jurisdiccional que se debe cumplir en los casos de ejecuciones de hipotecas de la vivienda principal de un deudor.¹⁰⁰ De esta manera, al ser compulsoria la mediación, el deudor obtendrá aquella información que le permita no perder su hogar. El Tribunal señala que el referido Artículo 3 de la *Ley Núm. 184-2012* fue enmendado por la *Ley Núm. 38-2019*.¹⁰¹ En esencia, ahora el artículo establece que, en caso del acreedor “no actuar de buena fe en cuanto al ofrecimiento de alternativas disponibles, impidiendo que se alcance un acuerdo viable con el deudor, el Tribunal procederá a desestimar la demanda presentada”.¹⁰² De esta manera, incluye la desestimación como un remedio al quebranto de la buena fe por parte del acreedor.

En cuanto a la buena fe, el Tribunal señala que el acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario que surja del proceso de mediación no es otra cosa que un contrato de transacción.¹⁰³ En el espíritu de conciliar nuestro ordenamiento con otros de derecho común, el TSPR señala el efecto de la buena fe en estos procesos de mediación ante ejecuciones de hipoteca. Señala también, a modo de ejemplo, que en Nevada la buena fe es un requisito jurisdiccional y de obligatoriedad, de modo que rige las normas para que un acreedor evite sanciones.¹⁰⁴ En otras jurisdicciones como Illinois se utiliza la desestimación como un remedio a la falta de buena fe en el proceso de mediación; por otro lado, en la jurisdicción de Nueva York se impone como obligatoria la buena fe —aunque el acreedor puede tener la oportunidad de corregir dicho acto y evitar las sanciones del tribunal.¹⁰⁵ El Tribunal hace ese recuento de jurisdicciones para concluir que nuestra *Ley Núm. 184-2012*, distinta a las de los mencionados estados, no contiene sanciones por incumplir con la buena fe en el proceso de mediación.¹⁰⁶

Finalmente, establece el alto foro que, en el presente caso, Scotiabank no actuó de buena fe al no brindar todas las alternativas del mercado dentro del proceso de mediación para que el deudor hipotecario no perdiese su hogar.¹⁰⁷ Al haberse impuesto el requisito de

98 *Id.* en la pág. 549 (*citando la Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en procesos de ejecución de hipotecas de vivienda principal, Ley Núm. 184-2012*, 32 LPRA § 2881(b) (2017 & Supl. 2021)).

99 *Id.* en la pág. 550 (*citando a Banco Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 461 (2016)).

100 *Id.*

101 *Id.*; 32 LPRA §§ 2882 (2017 & Supl. 2021); Enmienda al Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, Ley Núm. 38 de 27 de mayo de 2019, 2019 LPR 38.

102 *Id.* en las págs. 551-552 (*citando la Enmienda al Artículo 3 de la Ley Núm. 184-2012, Ley Núm. 38 de 27 de mayo de 2019, 2019 LPR 38*).

103 *Id.* en la pág. 552.

104 *Id.* en las págs. 553-54 (*citando a Leyva v. National Default Servicing Corp.*, 127 Nev. 470 (2011)).

105 *Id.* en la pág. 555.

106 *Id.* en la pág. 556.

107 *Id.*

la buena fe del acreedor en las enmiendas a la *Ley Núm. 184-2012*, el efecto implícito será que, en el caso de un acreedor incumplir con el requisito de buena fe en la mediación, el tribunal carecerá de jurisdicción para llevar a cabo el proceso de ejecución de hipoteca.¹⁰⁸ Tan compulsorio y jurisdiccional es el proceso de mediación bajo la *Ley Núm. 184-2012* en los casos de ejecuciones de hipotecas de viviendas principales de deudoras como lo es la buena fe en el proceso de dicha mediación.¹⁰⁹ Concluye el Tribunal que, cuando no esté disponible la sanción de desestimación por no haber actuado de buena fe el acreedor hipotecario, corresponderá celebrar un nuevo proceso de mediación.¹¹⁰ Esta postura del Tribunal es cónsona con lo que la opinión expresó sobre la jurisdicción de Nueva York, toda vez que en dicha jurisdicción el propósito de su ley “es incentivar que los acreedores modifiquen su conducta”.¹¹¹

C. *Análisis y comentarios sobre la buena fe bajo el Código Civil de 2020*

Debemos comenzar aclarando que estamos de acuerdo con el resultado al que llegó el Tribunal Supremo en este caso. Como bien comenta el Tribunal en la opinión, el requisito jurisdiccional obliga a que se celebre el proceso de mediación mas no que se garantiza algún resultado de dicho proceso de mediación.¹¹² Entendemos que, en la medida en que el acreedor brinde todas las alternativas disponibles en el mercado, se podrá asegurar lo más posible un resultado beneficioso para el deudor hipotecario. El acreedor hipotecario tiene todas las herramientas para presentarle al deudor todas las opciones viables para que así éste pueda tomar una decisión informada; no exigir este requisito convertiría el proceso de mediación en un ejercicio oneroso para la parte demandada.

Por otro lado, aprovechamos la oportunidad para exponer varios aspectos de la buena fe en nuestro ordenamiento jurídico a raíz del nuevo Código Civil de 2020. En la exposición de motivos de la *Ley Núm. 55-2020* (en adelante, “Código Civil de 2020”) se comenta que generalmente los códigos civiles comienzan con preceptos generales y que estos se aplican a todas las materias del Derecho.¹¹³ Dentro de esos preceptos a los que alude el legislador, el Código Civil de 2020 contiene las reglas de interpretación, la renuncia de derechos, y la buena fe en el ejercicio de los derechos, entre otros.¹¹⁴ El Artículo 15 del Código Civil de 2020 expone que “[l]os derechos deben ejercitarse y los deberes deben cumplirse conforme con las exigencias de la buena fe”.¹¹⁵ El anterior Código Civil de 1930 no contenía un artículo como el antes mencionado. El profesor Michael Godreau ha comentado que “la ‘buena fe’ no es un fin en sí mismo, sino un medio para encauzar la protección de determinados valores e intereses sociales”.¹¹⁶ Por ello, el profesor estima que es difícil lograr una formulación

¹⁰⁸ *Id.* en la pág. 557.

¹⁰⁹ *Id.*

¹¹⁰ *Id.* en la pág. 558.

¹¹¹ *Id.* en la pág. 555.

¹¹² *Id.* en la pág. 558.

¹¹³ Exposición de motivos, Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, 2020 LPR 55, <https://bvirtualogp.pr.gov/ogp/Bvirtual/leyesreferencia/PDF/55-2020.pdf> (última visita 17 de enero de 2022).

¹¹⁴ *Id.*

¹¹⁵ COD. CIV. PR art. 15, 31 LPRA § 5334 (2015 & Supl. 2021).

¹¹⁶ Michael J. Godreau Robles, *Lealtad y buena fe contractual*, 58 REV. JUR. UPR 367, 369 (1989).

conceptual general puesto que, a su entender, dicho principio protegerá diversos valores en cada campo del derecho.¹¹⁷

El Artículo 15 pareciere ser un intento de formular un concepto de la buena fe unitario para todo el ordenamiento jurídico. No obstante, no explica cuáles serían las exigencias de buena fe a las que se refiere y ello pudiera equivaler a que, dentro del Código, otras disposiciones determinarían cuál sería la exigencia ante cada caso. Tomemos de ejemplo el concepto de buena fe en el caso de *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*. Mencionamos anteriormente que la buena fe que entendió el Tribunal Supremo era la del acreedor hipotecario de brindar todas las alternativas disponibles en el mercado al deudor en el proceso de mediación compulsoria de la *Ley Núm. 184-2012*. En estos casos se observa la buena fe como un deber de actuar. El Tribunal señaló en un momento que el acuerdo al que llega un deudor hipotecario con el acreedor en el proceso de mediación es un contrato de transacción.¹¹⁸ Estando ante un deber obligacional, deberíamos observar el Artículo 1062 del Código Civil que expresa que, respecto a las obligaciones, “[t]anto el deudor como el acreedor deben actuar de buena fe en el cumplimiento de la obligación”.¹¹⁹

Lo antes mencionado es un ejemplo que expone la crítica del profesor Godreau en cuanto a lo arduo de unificar la buena fe bajo un solo precepto general debido a que socialmente busca proteger diversos valores. En el caso de la *Ley Núm. 184-2012*, se trata de proteger al deudor hipotecario y asegurarse que el acreedor actúe de buena fe y le ofrezca toda alternativa que empodere al deudor y le permita salvar su vivienda principal de ser ejecutada. Sin embargo, dicha ley no habla de las maneras en que debe o no actuar el deudor frente al acreedor hipotecario dentro del proceso de mediación. Con respecto a esta omisión, el profesor Godreau plantea que “el principio de buena fe en las obligaciones podría definirse como *el deber de comportarse en forma leal y cooperadora* frente al otro sujeto de derecho con el que nos relacionamos”.¹²⁰ Visto de ese modo, pudiéramos decir que tanto el deudor hipotecario como el acreedor tienen un deber de comportarse en forma leal y cooperadora. No obstante, la *Ley Núm. 184-2012* y la opinión de *Rosario Ramos* no atienden las consecuencias del no actuar de buena fe por parte del deudor en el proceso de mediación. Entendemos que, a pesar de que el Código Civil de 2020 menciona la figura de la buena fe de manera directa en algunos artículos, se conserva la variación de lo que pudiera ser la buena fe dependiendo del ámbito de derecho y el valor e interés protegido. En algunos casos observando el estado mental y en otros el acto del deber del individuo.

CONCLUSIÓN

El análisis de este término bajo el Derecho Registral Inmobiliario le brindó la oportunidad al Tribunal de reiterar jurisprudencias respecto a los principios de tracto sucesivo y legalidad. En cuanto al tracto sucesivo, se reitera la importancia y formalismo de este en el proceso de inscripción ordinaria de documentos ante el Registro de la Propiedad. Por otro

117 *Id.*

118 *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, 205 DPR 537, 552 (2020).

119 31 LPRÁ § 8983 (2015 & Supl. 2021).

120 Godreau Robles, *supra* nota 116, en la pág. 382.

lado, se establece cuándo el principio de tracto sucesivo va a intervenir en los documentos que se inscribieron automáticamente tras la aprobación de la *Ley Núm. 216-2010*, y los efectos de cuando se rebate la presunción de corrección de los documentos inscritos bajo dicha ley. En *Rolón Adorno*, se reitera la limitación de la facultad del Registrador para con los documentos judiciales —norma que se había establecido previamente mediante jurisprudencia, como por ejemplo en el caso de *Popular Mortgage v. Colón Clavell*,¹²¹ y que hoy se reitera junto con los requisitos de los documentos complementarios a los documentos judiciales presentados ante el Registrador. A su vez, se discutió el carácter jurisdiccional de la buena fe en el proceso de mediación compulsoria de la *Ley Núm. 184-2012*, de modo que el incumplimiento del acreedor hipotecario con el principio de buena fe pudiera acarrear la desestimación del pleito de ejecución de hipoteca o el reinicio del proceso de mediación si éste no brinda todas las alternativas disponibles en el mercado al deudor en el proceso de mediación.

121 *Popular Mortgage, Inc. v. Registrador*, 181 DPR 625 (2011).