

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO: TÉRMINO 2021-2022

ARTÍCULO

ANA CRISTINA GÓMEZ PÉREZ* & ORLANDO A. AGOSTO RIVERA**

INTRODUCCIÓN.....	409
I. <i>FIRSTBANK DE PUERTO RICO V. REGISTRADORA</i>	410
A. <i>Hechos</i>	410
B. <i>La modernización de los sistemas</i>	413
II. <i>IN RE SÁNCHEZ</i>	414
A. <i>Hechos</i>	414
B. <i>El diligenciamiento</i>	415
III. <i>IN RE VÉLEZ TORRES</i>	417
A. <i>Hechos</i>	417
B. <i>El estudio de título</i>	419
IV. <i>ORIENTAL BANK V. REGISTRADOR</i>	420
V. <i>CRESPO RODRÍGUEZ V. GONZÁLEZ GONZÁLEZ</i>	421
A. <i>Hechos pertinentes</i>	421
B. <i>Nulidad de la hipoteca solidaria ab initio</i>	422
C. <i>Nulidad del acta aclaratoria</i>	424
CONCLUSIÓN.....	424

INTRODUCCIÓN

El Derecho Registral Inmobiliario está en constante desarrollo por la naturaleza de los actos y negocios jurídicos que se llevan a cabo conforme a nuestro ordenamiento registral. Durante el término 2021-2022, el Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, “TSPR”) resolvió una variedad de situaciones que se sometieron a su jurisdicción y que redundaron en el esclarecimiento de algunos vacíos jurídicos. Durante este escrito, se discutirán algunas de estas decisiones y el impacto que ellas tendrán en cuanto a la (1) capacidad de los registradores y la extensión de su proceso de calificar aranceles; (2) las

* Catedrática de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, doctorado en Derecho Privado de la Universidad Complutense de Madrid, LL.M. en Derecho Privado de la Universidad Carlos III de Madrid, Diplomado en Derecho Registral Inmobiliario de la Universidad Autónoma de Madrid, Juris Doctor de la Universidad de Puerto Rico y Bachillerato en Comunicación Social de la Universidad Pontificia Bolivariana de Medellín, Colombia.

** Estudiante de último año del Grado Conjunto JD-MBA de la Escuela de Derecho y la Facultad de Administración de Empresas de la Universidad de Puerto Rico. B.A. en Psicología en la Universidad de Puerto Rico, Recinto de Río Piedras. Editor Titular del Volumen 92 de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico. Agradece a la profesora Ana C. Gómez Pérez la oportunidad y confianza durante la creación de este artículo.

cargas éticas a los y las profesionales del derecho, que trae consigo la falta de diligenciamiento cuando es de menester presentar las escrituras y los instrumentos negociables en el Registro de la Propiedad; (3) la aplicabilidad de la *Ley de Transacciones Comerciales* (en adelante, “LTC”), *vis a vis* la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria* (en adelante, “Ley del Registro”), y (4) la aplicación de los avances tecnológicos al sistema registral y la necesidad de un estudio de título, además de otras controversias jurídicas que fueron atendidas por nuestro foro superior. No obstante, se invita al cuestionamiento de algunos vacíos que quedan por atender, los cuales debemos solucionar para promover la economía procesal, el acceso a la justicia y la eliminación de procedimientos onerosos en nuestro ordenamiento.

I. *FIRSTBANK DE PUERTO RICO V. REGISTRADORA*

A. *Hechos*

Este caso le brindó la oportunidad al Tribunal para atender dos controversias noveles en el campo del Derecho Registral Inmobiliario. Anteriormente se presentaron dos controversias en cuanto a (1) si el artículo 245 de la *Ley del Registro* y del Reglamento general para la ejecución de la *Ley del Registro de Propiedad Inmobiliaria* (en adelante, “Reglamento 8814”), requieren que el notario remita al Registrador de la Propiedad la copia certificada original, en papel de un documento ya calificado,¹ y (2) si los requisitos que impone el artículo 89 de la *Ley del Registro* pueden ser desplazados por la LTC, cuando se trate de un pagaré hipotecario basándose en el principio de especialidad.² El Tribunal entendió que remitir la copia certificada era innecesario, porque se desvirtuaba el propósito legislativo de la nueva *Ley del Registro*.³ Por otro lado, resolvió que la LTC no desplaza a la mencionada *Ley del Registro*.⁴

Las controversias surgieron a base de una escritura de modificación a un pagaré hipotecario que fue denegada de inscripción por la Registradora de la Propiedad en la Sección I de Ponce.⁵ La Registradora calificó dicha escritura de modificación y notificó al notario la denegación de inscripción basándose en que la escritura presentada no cumplía con el artículo 89 de la *Ley del Registro*.⁶ El texto del artículo 89 dispone que “[e]n la escritura de modificación, novación, permuta y en todos los casos de instrumentos negociables garantizados por hipoteca, el notario autorizante deberá hacer constar que tuvo ante sí los instrumentos y que tomó razón en ellos de los cambios efectuados”.⁷ En el presente caso, el notario omitió brindar la dación de fe de que tuvo ante sí el pagaré que se había modificado.⁸ Ante esta

1 *Firstbank de Puerto Rico v. Registradora*, 208 DPR 64, 69-70 (2021). Véase *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRÁ § 6405 (2016 & Supl. 2022).

2 *Id.* en la pág. 70. Véase 30 LPRÁ § 6116; *Ley de Transacciones Comerciales*, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRÁ §§ 401-2409 (2013).

3 *Id.* Véase 30 LPRÁ § 6045.

4 *Firstbank*, 208 DPR en la pág. 70.

5 *Id.* en la pág. 71.

6 *Id.*

7 30 LPRÁ § 6116.

8 *Firstbank*, 208 DPR en las págs. 71-72.

denegatoria, el notario solicitó una recalificación que fue denegada de igual forma, y llegó finalmente la controversia ante el Tribunal.⁹

Ante el foro Supremo, el notario argumentó que la LTC desplazaba los requisitos que impone la *Ley del Registro*, basándose en el principio de especialidad de las leyes.¹⁰ Sometido su planteamiento, la Registradora de la Propiedad alegó ante el Tribunal, entre otras cosas, que el notario “no le entregó el original de la copia certificada de la escritura de modificación, lo cual le impidió incluirlo en su Moción Informativa según le requiere el referido Art. 245 [de la *Ley del Registro*],”¹¹ y sostuvo que por razón de tal omisión, el Recurso Gubernativo no se había perfeccionado, por lo que el Tribunal no tenía jurisdicción para atender la controversia.¹² El Tribunal hace alusión al mencionado artículo y los resume de la siguiente manera:

El notario, funcionario autorizado o el interesado, podrá radicar recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico dentro del término improrrogable de veinte (20) días a partir de la notificación de la denegatoria, y simultáneamente notificará al Registrador con copia del escrito. Si el recurso es radicado por el notario o funcionario autorizado, lo hará por la vía electrónica del sistema de informática registral. Dentro de este mismo término, el notario o funcionario autorizado que radique el recurso está obligado a entregar la copia certificada del documento que fue presentado, en su caso, por la vía electrónica y que es objeto del recurso. De no cumplirse con este requisito, se entenderá que el notario o funcionario autorizado ha desistido y acepta como final la denegatoria de inscripción que le fue notificada.¹³

De igual manera, el Tribunal señala que el Reglamento 8841 abunda al antecitado artículo 245 al mencionar que “[t]oda notificación y envío de la copia del recurso gubernativo se hará por medio de la vía electrónica . . .”.¹⁴ A este planteamiento, el notario sostuvo que “de las disposiciones de ley que regulan la radicación del recurso gubernativo no surge claramente el requisito de entregar el original de la copia certificada del documento objeto de la calificación”.¹⁵

El Tribunal acogió el recurso y estableció su jurisdicción según lo dispone el artículo 3.002(h) de la *Ley de la Judicatura*.¹⁶ Al atender la primera controversia sobre si era neces-

⁹ *Id.* en la pág. 72 (*citando a* 30 LPRÁ § 6401).

¹⁰ *Id.* en la pág. 73 (*citando a* Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRÁ §§ 401-2409 (2013)).

¹¹ *Id.* en la pág. 73-74 (énfasis omitido) (*citando a* 30 LPRÁ § 6405 (2016 & Supl. 2022)).

¹² *Id.* en la pág. 74.

¹³ *Id.* en la pág. 77 (énfasis omitido) (*citando a* 30 LPRÁ § 6405 (2016 & Supl. 2022)).

¹⁴ *Id.* (énfasis omitido) (*citando a* Depto. Jus., Reglamento general para la ejecución de la Ley del Registro de Propiedad Inmobiliaria, Núm. 8814 R. 245.1 (14 de septiembre de 2016), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/8814.pdf>).

¹⁵ *Id.* en la pág. 74 (énfasis omitido).

¹⁶ *Id.* en la pág. 75; Véase Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 201-2003, 4 LPRÁ § 245 (2018).

rio presentar la copia original físicamente a la Registradora del documento ya notificado, el juez Rivera García hizo énfasis en la intención legislativa de la creación del sistema Karibe y la transición a la virtualidad de las gestiones registrales. De esta manera, entendió que, aunque la *Ley de Registro* establece que se deberá entregar copia física de un documento ya sometido y calificado por medio de Karibe, exigir que se presente dicha copia conlleva una duplicidad de procesos.¹⁷ Precisamente, el Juez señaló que:

[A]unque no cabe duda de que en esos casos la copia certificada de dicho documento debe ser entregada físicamente al Registro, ciertamente este requisito es obsoleto por la duplicidad innecesaria que representa y es contrario a la intención legislativa de hacer los procesos registrales más eficientes a través de la digitalización y el uso de la tecnología.¹⁸

Mediante su exposición y análisis del derecho, el foro presentó varios ejemplos de las instancias en las que se presentan documentos en el Registro de la Propiedad. Particularmente, expone que por virtud de la Ley Núm. 210-2015, las notificaciones, calificaciones y recalificaciones se harán únicamente por el sistema digital del Registro:¹⁹ “Tal es la magnitud de la modernización de nuestro sistema registral inmobiliario que, a partir de la Ley Núm. 210-2015, “[t]oda la información de los libros oficiales del Registro se almacenará de forma electrónica . . .”²⁰ Este razonamiento va atado a las condiciones actuales en las que se desenvuelve el tráfico jurídico de los bienes inmuebles en Puerto Rico.

El Tribunal, en el presente caso, resolvió que, aunque la *Ley del Registro* y el Reglamento 8814 establecen que se debía entregar en copia física, esto era contraproducente, pues la misma ley en su artículo 260,²¹ requiere que se presenten los documentos de manera electrónica, y ya esto había ocurrido.²² Exigirle al notario que presente una copia certificada nuevamente, es “una redundancia totalmente contraria a los propósitos de la nueva ley hipotecaria”.²³ Finalmente, sobre este asunto el Tribunal resolvió que “el Art. 245 y su correlativa Regla 245.1 del Reglamento no requieren la entrega de la copia *física original* de dicho documento en el Registro de la Propiedad cuando haya sido presentada electrónicamente junto a su certificación bajo el Art. 260”.²⁴ Además, aplica la misma norma para el cumplimiento con la regla 245.2 del Reglamento.²⁵

Por otro lado, el caso brindó la oportunidad para que se expresara sobre el rol de la LTC en contraste con la *Ley del Registro* en cuanto a los instrumentos negociables. El notario alegaba que la Registradora de la Propiedad había errado al no inscribir una escritura de modificación de hipoteca en donde este no había dado fe notarial de que tuvo ante sí el pa-

17 *Id.* en las págs. 76-79.

18 *Id.* en las pág. 79 (énfasis omitido).

19 *Id.* en la pág. 80.

20 *Id.* en la pág. 81 (énfasis omitido) (citando a Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRÁ § 6414 (2016 & Supl. 2022)).

21 30 LPRÁ § 6433.

22 *Firstbank*, 208 DPR en la pág. 80 (citando a 30 LPRÁ § 6433).

23 *Id.* en la pág. 84.

24 *Id.* en las págs. 86-87.

25 *Id.*

garé original.²⁶ Basó su argumento en que los instrumentos negociables estaban sujetos a la regulación que establece la LTC y no la *Ley del Registro*.²⁷ El Tribunal explicó que la LTC “regula . . . el negocio jurídico de garantía personal que sirve de base para la garantía real, [pero] la LTC nada dispone sobre cómo se logra acceso al Registro de la Propiedad . . .”.²⁸

Al aplicar el Artículo 89 de la *Ley del Registro*, que dispone que “el notario autorizante deberá hacer constar que tuvo ante sí los instrumentos y que tomó razón en ellos de los cambios efectuados”,²⁹ el foro explicó que “si el derecho real de la hipoteca es constitutivo . . . es lógico que los requisitos para modificarla sean cónsonos con los requisitos para darle vida inicialmente. Es decir, que conste en escritura pública y sea presentado en el Registro de la Propiedad”.³⁰ Finalmente, distingue ambas disposiciones estatutarias y establece que, aunque la LTC es pertinente para poder modificar la obligación principal que contiene un pagaré, su inscripción en el Registro y la eficacia contra terceros que brinda la publicidad registral, dependerá de que sigan los requisitos de la *Ley del Registro*, en particular, su artículo 89.³¹ Si bien es cierto que, como parte del principio de especialidad, que rige en el momento en que dos disposiciones estatutarias regulan un mismo asunto, la disposición especial tendrá mayor jerarquía al momento de establecer la norma a ejecutarse, esta Decisión se sustenta con el principio de legalidad que rige sobre nuestro órgano registral. Este dispone que se deben cumplir con los requisitos de forma establecidos por el legislador pertinentes al documento que se desee registrar.

B. La modernización de los sistemas

El presente caso nos brinda la oportunidad de llevar a la práctica el fin propuesto por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico en el 2015, cuando aprobó la nueva *Ley del Registro*. Sobre esto, recordemos que los esfuerzos llevados a cabo fueron para “transformar definitivamente al Registro de la Propiedad mediante la incorporación de la más moderna tecnología [mediante] la creación de un sistema registral 100% digitalizado y electrónico . . .”.³² Siguiendo este propósito, recientemente se aprobó la Ley Núm. 60-2022 que enmienda el artículo 10 de la *Ley del Registro* para que el registrador acepte los documentos que hayan sido remitidos al Tribunal electrónicamente por el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) y puedan estos acceder a SUMAC para que puedan validar los documentos que deban considerar.³³ Sin duda, esto representa un avance hacia la digi-

²⁶ *Id.* en las págs. 94, 99.

²⁷ *Id.* en la pág. 94. Véase Art. 2-117 de la Ley de transacciones comerciales, Ley Núm. 208-1995, 19 LPRA § 517 (2013) (donde se establece que el pagaré puede ser modificado por acuerdo separado entre las partes involucradas si el instrumento u obligación es emitida como parte de la misma transacción acordada, o si se confía en el acuerdo original). Véase también 30 LPRA § 6116 (2016 & Supl. 2022) (esbozando los requisitos para la inscripción de una modificación de un pagaré).

²⁸ *Id.* en la pág. 91.

²⁹ 30 LPRA § 6116 (2016 & Supl. 2022).

³⁰ *Firstbank*, 208 DPR en las págs. 93-94.

³¹ *Id.* en las págs. 98-99.

³² Exposición de motivos, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210-2015, 2015 LPR 1889.

³³ Enmienda a la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA § 6017 (2016).

talización de los procesos registrales, facilitando el acceso al Registro de manera flexible y rápida para así atender los asuntos que se le remiten a los registradores.

Partiendo de la intención legislativa que el tribunal ha reconocido de eliminar el uso del papel y movernos a un sistema completamente electrónico,³⁴ el propio Tribunal Supremo debería acoger esta práctica y modernizar la manera en la que se puede acceder a sus procedimientos. Actualmente, se exige que se le presenten documentos originales y sus copias de manera digital y física para poder presentar un recurso ante el Tribunal Supremo.³⁵ El que este foro enmiende su reglamento para que el recibimiento de los documentos se haga solo digitalmente implicaría un proceso menos oneroso para los y las profesionales del derecho que buscan la resolución última de sus casos. Utilizando como corolario la propia postura del Tribunal, vemos que mantener un sistema de copias físicas junto con la digitalización de documentos tendría:

Como consecuencia colateral, [perpetuar] la duplicidad innecesaria de procesos que plaga[n] al aparato gubernamental y que incide[n] sobre la eficiencia en los servicios a la ciudadanía por lo que no puede ser su interpretación más sensata. Para que Puerto Rico pase a ocupar uno de los sitios del mundo en esta área del derecho privado y que aporte significativamente al desarrollo económico del país, [sin pasar por alto el acceso a la justicia], debemos apartarnos de requisitos anacrónicos.³⁶

Por tanto, el propósito principal de nuestra jurisdicción debe ser la búsqueda por la simplificación de los procesos de rigor, el mayor acceso a la justicia para la ciudadanía y el empleo de los avances tecnológicos que caracterizan el diario vivir de nuestro país.

II. *IN RE SÁNCHEZ*

A. *Hechos*

El caso *In re Sánchez* nos ilustra la responsabilidad ética en la que se puede incurrir cuando no se es diligente al momento de presentar en el Registro de la Propiedad los docu-

³⁴ *Firstbank*, 208 DPR en la pág. 82.

³⁵ El Reglamento del Tribunal Supremo establece en su Regla 40 cómo se presentarán los documentos para los distintos recursos que pueden ser presentados. En particular, la Regla 40(d) dispone que:

(d) La presentación de todo documento ante el tribunal se hará en original y diez (10) copias, claramente legibles, que podrán ser fotocopias o de máquinas reproductoras. Sin embargo, las partes podrán presentar las copias del apéndice en forma digital. De elegir esta opción, se presentará un disco compacto (CD) por cada copia, a no ser que se requiera más de un disco compacto por cada copia. De ser más de uno, se identificará cada disco compacto (CD) en orden numérico. Cada disco compacto se identificará con el epígrafe abreviado y el número del expediente, si ya lo tiene. Su contenido deberá estar en formato “.pdf” (*Portable Document Format*) únicamente, por lo que no se aceptarán discos compactos cuyo contenido esté en otro formato. Además, la parte que decida presentar las copias del apéndice de forma digital, también deberá incluir una copia de su escrito y sus respectivos índices —con exclusión del apéndice— tanto en formato “.pdf” como en formato “.doc” o “.docx”. Esto no releva a las partes de su obligación de presentar las copias impresas de su escrito, incluyendo sus respectivos índices.

REG. DEL TSPR, 4 LPRA Ap. XXI-B, R. 40(d) (2022).

³⁶ *Firstbank*, 208 DPR en la pág. 86.

mentos susceptibles de inscripción.³⁷ En este caso, se trataba de la escritura de cancelación de un pagaré hipotecario. El notario incurrió en violación de los cánones 9, 12, 18, 19, 35 y 38 del Código de Ética Profesional por no ser diligente ni honrado al presentar en el Registro la escritura de cancelación de un pagaré hipotecario cinco años después de haberse hecho la misma, y luego de haber recibido \$1,000.00 dólares en honorarios por parte del querellante.³⁸ Lo que nos compete en materia de derecho registral corresponde a las acciones que realizó y que conllevaron la determinación de que hubiera violado varios cánones del Código de Ética Profesional. En primer lugar, el querellado violó el Canon 18, el cual establece que es impropio que un abogado asuma “una representación profesional cuando está consciente de que no puede rendir una labor idónea, competente y que no puede prepararse adecuadamente sin que ello apareje gastos y demoras irrazonables a su cliente o a la administración de la justicia”.³⁹ En segundo lugar, violó el Canon 19 por no haber mantenido informado a su cliente durante el desarrollo de los procesos.⁴⁰ En tercer lugar, violó también el Canon 35 por haber mentido en la escritura de cancelación del pagaré con respecto al estatus civil de su cliente, y no haber indagado más sobre esa información.⁴¹ No obstante, aunque el querellante alegó que el licenciado había falsificado su firma en la otorgación de la escritura, esto no se pudo demostrar. Así, pues, no se le penalizó por esa alegación. Sobre el particular, cabe señalar que el artículo 2 de la *Ley notarial de Puerto Rico* (en adelante, “*Ley Notarial*”) establece que:

El notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes, de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle autoridad a los mismos. *La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.*⁴²

En ese sentido, un documento en el que la fe pública haya sido manchada por un acto de falsedad, la validez y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad no podrá realizarse.

B. El diligenciamiento

El valor de esta decisión del Tribunal Supremo radica en gran medida en el peso que se le brinda a la diligencia que deben practicar los notarios y las notarias al momento de presentar en el Registro aquellos documentos que estén sujetos a ser inscritos. No ser

³⁷ In re Sánchez Pérez, 2022 TSPR 98.

³⁸ *Id.* en las págs. 1-2.

³⁹ *Id.* en la pág. 33 (*citando a* CÓD. ÉTIC. PROF. 18, 4 LPRA Ap. IX, § 18 (2022)).

⁴⁰ *Id.* en las págs. 33-34 (*citando a* 4 LPRA Ap. IX, § 9).

⁴¹ *Id.* en la pág. 37.

⁴² *Id.* en la pág. 35 (énfasis suplido) (*citando a* Ley notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRA § 2001 (2018)).

diligentes “implica desplegar una conducta negligente, indiferente y displicente en los asuntos que [les] han sido encargados”.⁴³ Presentar en el Registro los negocios jurídicos que se llevan a cabo sobre los inmuebles en Puerto Rico es un “vehículo para viabilizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles al asegurar la certeza y publicidad de los derechos que allí constan inscritos o anotados”.⁴⁴ Por tanto, la falta de diligencia en la presentación de documentos, particularmente de las cancelaciones de instrumentos negociables como los pagarés hipotecarios, implicaría un estorbo para el buen funcionamiento del tráfico comercial de propiedades, pues se mantendría activo en el Registro un gravamen que no corresponda a la realidad extra registral.

Por virtud de la *Ley del Registro*, las hipotecas constituidas en garantía de instrumentos negociables se cancelan mediante escritura pública.⁴⁵ De hecho, el Tribunal Supremo decidió en el caso *Firstbank de Puerto Rico v. Registradora* que, por virtud del artículo 89 de esa ley, la modificación de los pagarés o instrumentos negociables se debe hacer mediante escritura pública.⁴⁶ Según mencionado, ignorar la diligencia que debe practicarse cuando se tratan los negocios inscribibles en el Registro menoscaba el tráfico de bienes puesto que “[l]a oponibilidad de lo inscrito frente a terceros es piedra angular del principio registral. El tráfico económico requiere que, para la protección de terceros, la información surja del Registro aunque eso represente un sacrificio de la realidad extra registral”.⁴⁷ En consecuencia, dilatar la presentación en el Registro por un término de cinco años luego de otorgada la escritura es excesivo y propende una falta, no solo ética, como se determinó en *In re Sánchez*, sino al tráfico de bienes inmuebles según se practica en nuestra jurisdicción.

43 *Id.* en la pág. 33 (*citando a In re Rádinson Pérez*, 204 DPR 522 (2020); *In re Peña Ríos*, 202 DPR 5, 23 (2019)).

44 Exposición de motivos, *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210-2015, 2015 LPR 1895.

45 El artículo 121 de la *Ley* establece que:

Las inscripciones de hipoteca constituidas para garantizar obligaciones representadas por instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o pagaderos al portador, se cancelarán total o parcialmente mediante escritura otorgada por la persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento de los títulos expresados.

Solamente en los casos de prescripción de hipoteca no será necesaria la cancelación del instrumento conforme lo antes indicado.

Aun cuando se haya extinguido el crédito hipotecario y salvo el caso dispuesto en el [artículo 120 de esta Ley], los registradores no cancelarán la inscripción de la hipoteca sino en virtud de escritura pública según establecido en este [artículo].

En las escrituras de cancelación de instrumentos negociables pagaderos a la orden o en títulos transferibles por endoso será obligación del notario hacer constar que el compareciente es una persona con derecho a exigir el cumplimiento del instrumento. En todo caso deberá hacer constar en la escritura la identificación de los instrumentos y su inutilización o reducción parcial en el acto del otorgamiento.

Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPR § 6171 (2016).

46 Véase *Firstbank de Puerto Rico v. Registradora*, 208 DPR 64 (2021).

47 ANA CRISTINA GÓMEZ PÉREZ & LOURDES IVETTE QUINTANA LLORÉNS, *LA HIPOTECA EN EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL PUERTORRIQUEÑO* 151 (2021).

III. *IN RE VÉLEZ TORRES*

A. *Hechos*

Otro proceso disciplinario que adjudicó el Tribunal Supremo recientemente fue la situación en *In re Vélez Torres*.⁴⁸ De manera similar, a la notaria en este caso se le impuso una suspensión de tres meses por falta de diligenciamiento en sus gestiones al redactar una escritura pública de compraventa y presentarla en el Registro de la Propiedad.⁴⁹ Aunque se le querelló por no haber presentado la escritura de compraventa hasta nueve años después de haberse otorgado, para nuestra discusión lo medular es que no se llevó a cabo un estudio de título de la finca adquirida. Además, uno de los problemas más palpables de no haberse realizado el referido estudio de título, es que su escritura fue notificada precisamente por la falta de una escritura anterior sobre dicha finca.⁵⁰ La notaria adujo que había realizado una serie de advertencias a los otorgantes, expresándoles que se debía tener un estudio de título reciente para conocer el estado registral de la propiedad. La cláusula explicaba que:

La Notaria Autorizante ha advertido ampliamente a los otorgantes, especialmente a EL COMPRADOR, de la necesidad, importancia y conveniencia de que esta escritura pública sea otorgada conforme al contenido de un estudio de título reciente, de manera que el mismo refleje el estado registral de la Finca objeto de esta compraventa. No empecé a las advertencias de esta Notaria EL COMPRADOR ha manifestado su interés en que se otorgue la presente escritura pública y el no interés en la realización del estudio de título.

Las partes manifiestan que por tratarse de un negocio entre parientes asumen los riesgos de otorgar dicha escritura sin el correspondiente estudio de título y liberan de toda responsabilidad a la Notaria que autoriza esta escritura pública.⁵¹

No obstante esta advertencia, el informe hecho por la Oficina de Inspección de Notarías (ODIN) determinó que, en la escritura de compraventa, no se incluyó una advertencia “sobre los efectos que pudiera tener el que la Escritura . . . no estuviera presentada ni inscrita en el Registro”.⁵² Además de esta y otras determinaciones, ODIN encontró que la notaria:

d. [A]firmó que las partes otorgantes decidieron que no realizar[ían] un estudio de título previo a la autorización del instrumento y que estos le relevaron de responsabilidad con respecto a ello, enfatizando que el aquí Promovente, como la parte compradora, había manifestado su interés de que se encaminara el negocio jurídico por tratarse de uno en que ambas partes asumían todo tipo de riesgo en torno a la compraventa.⁵³

⁴⁸ *In re Vélez Torres*, 209 DPR 848 (2022).

⁴⁹ *Id.* en la pág. 852.

⁵⁰ *Id.*

⁵¹ *Id.* en la pág. 855 (énfasis omitido).

⁵² *Id.* en la pág. 858.

⁵³ *Id.*

Finalmente, la ODIN determinó que se habían violentado los artículos 2, 14 y 15(f) de la *Ley Notarial*, el artículo 63 de la *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad* (en adelante, “*Ley Hipotecaria*”) ya derogada, y los cánones 12, 18, 19 y 38 de ética profesional.⁵⁴ Al evaluar los hechos, el Tribunal explica por la falta del estudio de título, la notaria tenía “total desconocimiento” sobre el negocio jurídico que se había llevado a cabo previo a la otorgación de la escritura ante ella, el cual conllevaba “serios efectos jurídicos, riesgos y posibles consecuencias referente a un lote de terreno segregado. Por lo tanto, correspondía que tal advertencia se hiciera constar en la Escritura”.⁵⁵

Ante esta situación, el Tribunal determinó que se violaron los artículos 2, 14 y 15(f) de la *Ley Notarial*.⁵⁶ Por su parte, el artículo 2 de esta ley fue violado porque la notaria no hizo la advertencia verbal de que se tenía que hacer el referido estudio de título, y al dar constancia en la escritura de que sí lo hizo, quebrantó la fe pública.⁵⁷ Al no haber hecho la advertencia verbal, se violó también el artículo 14 ya que este plantea que “[l]os notarios redactarán las escrituras públicas de acuerdo con la voluntad de los otorgantes y adaptándola a las formalidades jurídicas necesarias para su eficacia”.⁵⁸ Por su parte, el artículo 15 (f) dispone que:

La escritura pública, en adición al negocio jurídico que motiva su otorgamiento y sus antecedentes y a los hechos presenciados y consignados por el notario en la parte expositiva y dispositiva, contendrá lo siguiente:

....

(f) El haberles hecho de palabra a los otorgantes en el acto del otorgamiento las reservas y advertencias legales pertinentes. No obstante, se consignarán en el documento aquellas advertencias que por su importancia deban, a juicio prudente del notario, detallarse expresamente.⁵⁹

El citado artículo fue violado por la misma razón discutida. Luego de esto, el Tribunal entendió que se había faltado al artículo 63 de la *Ley Hipotecaria* anterior por no haber sido diligente al no realizar las gestiones suficientes para corregir la falta notificada en su escrito

54 *Id.* en las págs. 863-870.

55 *Id.* en la pág. 871.

56 *Id.*

57 *Id.* en la pág. 864; El artículo 2 de la *Ley Notarial* establece que:

El notario es el profesional del Derecho que ejerce una función pública, autorizado para dar fe y autenticidad conforme a las leyes de los negocios jurídicos y demás actos y hechos extrajudiciales que ante él se realicen, sin perjuicio de lo dispuesto en las leyes especiales. Es su función recibir e interpretar la voluntad de las partes, dándole forma legal, redactar las escrituras y documentos notariales a tal fin y conferirle[s] autoridad a los mismos. La fe pública al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su función personalmente ejecute o compruebe y también respecto a la forma, lugar, día y hora del otorgamiento.

Ley notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, 4 LPRÁ § 2002 (2018 & Supl. 2022).

58 Vélez Torres, 209 DPR en la pág. 864 (*citando a* 4 LPRÁ § 2032 (2018 & Supl. 2022)).

59 4 LPRÁ § 2033 (2018 & Supl. 2022).

a causa de una falta anterior.⁶⁰ Finalmente, se le adjudicó haber violentado los cánones 12, 18, 19 y 38 del Código de Ética Profesional por su falta de diligenciamiento.⁶¹ El Canon 12 se infringió por causar dilaciones indebidas; el 18 por haber autorizado instrumentos públicos sin constatar las constancias registrales y por no ilustrar a las partes; el Canon 19 por no haber mantenido informado a su cliente; y el Canon 38 por falta de competencia y menoscabar la fe pública.⁶²

B. El estudio de título

El discutido caso hace un llamamiento a los abogados y las abogadas, que sirven además en el notariado puertorriqueño, a seguir la repetida norma de que tiene que realizarse un estudio de título para conocer las constancias del Registro antes de llevar a cabo un negocio jurídico respecto a una propiedad inmueble. El Tribunal ha optado por reprimir éticamente a los notarios y las notarias que no completan un estudio de título por la importancia que tienen los documentos que se presentan en el Registro de la Propiedad. Estos alteran el tráfico jurídico en su quehacer diario por ser instrumentos de traspaso continuo de derechos sobre los bienes que afectan. Podemos observar que, en esta ocasión, a la notaria se le incluyó una cláusula que la *libraba* de responsabilidad por no haberse llevado a cabo el estudio de título y haber renunciado los otorgantes a este. Sin embargo, esta no parece ser suficiente.

La decisión de *In re Vélez Torres* nos lleva a concluir que los notarios y las notarias no pueden servirse de cláusulas para evadir la responsabilidad de hacer un estudio de título. Esta postura es consistente con las decisiones que se han emitido en los pasados años.⁶³ Sin duda alguna, es necesario conocer qué surge del Registro de la Propiedad sobre determinada finca si se pretende llevar a cabo un negocio jurídico con ella. No obstante, debemos preguntarnos, ¿hasta qué punto pudiera ser necesario un estudio de título realizado por un tercero a una cantidad onerosa, o uno realizado por el mismo notario o la misma notaria, cuando el sistema Karibe del Registro de la Propiedad es accesible y contiene la información necesaria para conocer el contenido de los folios? ¿Hasta qué punto Karibe facilita el acceso a la información pública del Registro? ¿Son suficientes los folios digitalizados de los libros al punto que no haga falta el llamado *estudio de título*?

Se pudiera argumentar que la publicidad característica del Registro de la Propiedad y el acceso a esta ha sido desarrollado en los últimos años con la digitalización del Registro.

60 *Vélez Torres*, 209 DPR en la pág. 873; El artículo 63 de la *Ley Hipotecaria* anterior disponía que:

El notario o funcionario que por su falta cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en la ley, subsanará prontamente, al ser requerido, extendiendo a su costo un nuevo documento, si fuere posible e indemnizando en todo caso a los interesados de los perjuicios que les ocasionen su falta.

Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2266 (1979) (derogada 2015).

61 Cód. Étic. Prof., 4A LPRA Ap. IX (2022); *Vélez Torres*, 209 DPR en la pág. 873.

62 *Vélez Torres*, 209 DPR en las págs. 871-73.

63 Véase *In re Torres Alicea*, 175 DPR 456 (2009); *In re Vera Vélez*, 148 DPR 1 (1999); *In re López Maldonado*, 130 DPR 863 (1992); *Chévere v. Cátala*, 115 DPR 432, 445 (1984).

Una visita virtual al sistema Karibe del Registro permite el descargue de los folios digitalizados que contiene la descripción, los derechos y las anotaciones referentes a una finca en particular. Podríamos evaluar la posibilidad de que la copia física de los folios registrales subsanara la falta de un estudio de título para evitar imponer responsabilidad sobre los notarios y las notarias, en los casos en que los otorgantes no quisieran que se realizase un estudio de título. Lo que sí es imprescindible es que antes de llevarse a cabo una escritura que afecte los derechos sobre un bien inmueble, tiene que conocerse qué surge del Registro para poder completar negocios jurídicos que no impacten los derechos registrados de terceros, y si hubo alguna presentación de documentos anterior que no ha sido inscrita.

IV. *ORIENTAL BANK V. REGISTRADOR*

La controversia que presenta el siguiente caso se circunscribe a si las funciones del Registrador incluyen la evaluación y el discernimiento en el cobro de aranceles cuando de estos surge una inconsistencia que pudiera provocar el pago en exceso.⁶⁴ Oriental Bank había presentado en el Registro de la Propiedad la cancelación judicial de ciertos gravámenes posteriores que tenía una propiedad que este había adquirido mediante subasta pública.⁶⁵ Con dicha presentación, se acompañaron unos sellos arancelarios que sumaban una cantidad que el Registrador entendía era menor a la que se suponía que el banco presentara.⁶⁶ Ante esta situación, el Registrador notificó una falta en el documento judicial por entender que carecía de los mencionados aranceles.⁶⁷ Oriental pidió recalificación y el Registrador volvió a denegar la inscripción, por lo que el peticionario presentó un Recurso Gubernativo a nuestro Máximo Foro Judicial.⁶⁸

Cabe señalar que el Registrador intentó utilizar el mismo argumento que se atendió en *Firstbank*, sobre los artículos 245 de la *Ley del Registro* y el 245.1 del *Reglamento*, en cuanto a que era necesario que se entregara la copia física del documento objeto del recurso para que se perfeccionara el mismo.⁶⁹ No obstante, el Tribunal hizo alusión al mencionado caso de *Firstbank* y no le dio la razón al Registrador.⁷⁰ La situación llevó al foro a evaluar las facultades, a veces limitadas y a veces expansivas, que se les han reconocido a los registradores. Debemos recordar que “la facultad que define el rol del Registrador es la de calificar los documentos que son presentados ante el Registro de la Propiedad. Tal ejercicio consiste en examinar o comprobar la legalidad de aquello cuya inscripción . . . se aspire”.⁷¹

Por otro lado, la cancelación de gravámenes “se refiere a ‘la operación registral que tiene por objeto dejar sin efecto y publicar la pérdida de vigencia de un asiento anterior’”.⁷² El

64 *Oriental Bank v. Registrador*, 209 DPR 384 (2022).

65 *Id.* en la pág. 388.

66 *Id.*

67 *Id.*

68 *Id.* en las págs. 388-89.

69 Véase *Firstbank de Puerto Rico v. Registradora*, 208 DPR 64, 83-84 (2021).

70 *Oriental Bank*, 209 DPR en las págs. 391-92.

71 *Id.* en la pág. 393 (citando a LUIS R. RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 275 (2012)).

72 *Id.* (citando a *Popular Mortgage v. Registrador*, 181 DPR 625, 634 (2011)).

Tribunal Supremo ha indicado que la cancelación se realiza para “ajustar el contenido del Registro a la realidad jurídica extraregstral, evitando así la subsistencia de situaciones jurídicas extinguidas”.⁷³ En su opinión, el Tribunal señaló el texto de la *Ley del Registro* para explicar que la cancelación de aquellos gravámenes que estén inscritos a favor del Estado, requieren el pago de los aranceles que le correspondan.⁷⁴ La Ley dispone que:

[L]a cancelación de los asientos posteriores a que se refiere este Artículo se hará libre de derechos, *excepto las hipotecas constituidas a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, sus agencias, municipios y corporaciones públicas *los cuales pagarán aranceles conforme al principal de dichas hipotecas*. En todo caso el tribunal, mediante orden y mandamiento, señalará con particularidad los asientos a ser cancelados.⁷⁵

Debemos tener presente que la *Ley de Aranceles* tiene como propósito regular los derechos que se pagan por las operaciones que se realizan en el Registro de la Propiedad.⁷⁶ El Tribunal hace mención de que el Registrador “tiene el deber de exigir el pago de aranceles siguiendo las normas aplicables”,⁷⁷ por lo que “no puede requerir derechos en exceso de lo dispuesto por ley”.⁷⁸

Finalmente, ante la situación presentada, en la que el Registrador se limitó a realizar el análisis correspondiente para calcular cuáles eran los aranceles que le correspondía pagar al banco, el Tribunal resolvió que “el Registrador de la Propiedad, al ser confrontado con un planteamiento en torno a un posible exceso en la tributación requerida para la cancelación de un gravamen, tiene que examinarlo y no exigir el pago de forma mecánica”.⁷⁹ Cabe señalar, que los aranceles, para estos efectos, son contribuciones que se hacen al Estado, por lo que el referirse a un exceso de tributación responde a la naturaleza tributaria de la propia Ley de Aranceles.⁸⁰ De esta manera, el Tribunal Supremo extendió las facultades a los registradores de la propiedad en miras de llenar un vacío jurídico que existía en nuestra jurisdicción.

V. *CRESPO RODRÍGUEZ V. GONZÁLEZ GONZÁLEZ*

A. *Hechos pertinentes*

Como sabemos, la hipoteca es un derecho real que adviene a la vida jurídica cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad, es decir, es de naturaleza constitutiva. En la

73 *Id.* en la pág. 394 (*citando a S.B. Pharmco P.R., Inc. v. Registrador*, 148 DPR 336, 346 (1999)).

74 *Id.*

75 *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria*, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRÁ § 6071 (2016) (énfasis suplido).

76 *Oriental Bank*, 209 DPR en la pág. 394 (*citando a Pagán Hernández v. Registradora*, 177 DPR 522, 536-37 (2009)).

77 *Id.* en la pág. 395 (*citando a Correa Sánchez v. Registrador*, 113 DPR 581, 591-92 (1982)).

78 *Id.* (*citando a Industrial Development Co. v. Registrador*, 74 DPR 651, 653-54 (1953)).

79 *Id.* en la pág. 401.

80 Véase *Oriental Bank*, 209 DPR, en la pág. 13; (*citando a Juan Díaz v. Registrador*, 107 DPR 233 (1978)).

presente situación, se otorgaron dos escrituras de compraventa y dos escrituras de hipotecas que pretendían garantizar los préstamos que se realizaron para poder llevar a cabo el negocio jurídico. Aunque la situación de hechos atiende materia notarial, solo nos enfocaremos en la discusión del tema registral e hipotecario. Así, al momento de otorgarse las escrituras de constitución de hipotecas, estas no especificaron qué cantidad respondería a cada una de las hipotecas.⁸¹ No obstante, las escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad.⁸²

El pagaré que se había confeccionado y que sería garantizado por las hipotecas fue hecho por la cantidad de setenta y cinco mil dólares (\$75,000.00).⁸³ Este dinero fue utilizado por el comprador para poder comprar las fincas A y B, sujetos de esta controversia.⁸⁴ Luego de esto, el deudor original no pagó sus obligaciones para con el portador del pagaré, por lo que se comenzó el proceso judicial de cobro de dinero y ejecución de hipoteca.⁸⁵ Cabe señalar, que luego de este proceso y mientras el Tribunal dilucidaba la situación, se presentaron más personas con interés sobre las propiedades dado que hubo transacciones extraregistrales.

Al pleito que estaba vigente en el Tribunal se añadió otra persona que había adquirido el pagaré de las fincas hipotecadas de Delgado Pol, entendiéndose que era dueño de los terrenos.⁸⁶ No obstante, el deudor original vendió el predio que componía la finca B a una tercera persona. El deudor original y el tercer comprador fueron ante un notario distinto al que atendió la primera venta para otorgar un *Acta aclaratoria y de subsanación*, mediante la cual se distribuyó la cantidad por la que cada finca debía responder en garantía del pagaré hipotecario.⁸⁷ A la otorgación de esta *Acta aclaratoria*, no compareció ninguna de las otras personas con interés y presuntos derechos.⁸⁸ Ante esta situación, se presentó otro pleito para declarar nula la referida acta por vicios, al no haber comparecido los demás interesados.⁸⁹

B. Nulidad de la hipoteca solidaria ab initio

Se conoce que la hipoteca es:

[U]n derecho real que, ya de momento, sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de

81 Crespo Rodríguez v. González González, 208 DPR 557, 564-65 (2022).

82 *Id.* en la pág. 565 n.5.

83 *Id.* en la pág. 564.

84 *Id.* en la pág. 565.

85 *Id.*

86 *Id.* en la pág. 566.

87 *Id.* en las págs. 566-567.

88 *Id.*

89 *Id.* en la pág. 568.

carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial.⁹⁰

Aunque al momento de los hechos que dieron paso a esta controversia la ley vigente era la ya derogada *Ley Hipotecaria* de 1979, y en lo particular para el caso su artículo 170, consideramos práctico contextualizar la controversia con la legislación presente. Consecuentemente, podemos utilizar el lenguaje análogo en la actual *Ley del Registro*, el cual establece que “[c]uando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte del gravamen de que cada una deba responder, incluyendo créditos accesorios y valor de tasación”.⁹¹ Es decir, se mantuvo la norma respecto a la prohibición de la hipoteca solidaria *ab initio*. Es menester señalar que:

De ordinario, el crédito hipotecario se garantiza con un solo bien o derecho; sin embargo, pueden existir situaciones donde se pueda comprometer a dos o más bienes. Para cumplir con el principio de especialidad tiene que constar la distribución del crédito hipotecario entre las fincas, cuando sea más de una la que garantice la obligación. El no distribuir el crédito —es decir, mantener la totalidad de la cantidad prestada como carga sobre cada una de las fincas— se interpreta como una hipoteca solidaria al inicio. Esta figura no es inscribible y, por ende, se convierte en ineficaz la garantía.⁹²

A modo de excepción, el Tribunal Supremo ha reconocido que se puede constituir una sola hipoteca sobre varias fincas y que su distribución sea hecha unilateralmente cuando esta fuera establecida por el propio deudor.⁹³

La hipoteca solidaria *ab initio* no es inscribible porque se busca proteger a los deudores en el tráfico jurídico. De esta manera, el derogado artículo 170, similar al 71 de la Ley vigente, tiene el propósito de que “que cada finca responda sólo de una cantidad determinada . . . e impide las inmoderadas pretensiones de los acreedores . . .”.⁹⁴ Como vemos, el ordenamiento no reconoce la validez de este tipo de hipotecas; la única excepción que le da validez a la hipoteca solidaria al inicio es la que se “constituye sobre fincas agrícolas con pagos amortizables anualmente en un periodo de no menos de diez años”.⁹⁵ No obstante, se debe tener presente que la propia *Ley del Registro* no reconoce actos nulos.⁹⁶ Por tanto,

90 *Id.* en la pág. 573 (*citando a* RAMÓN M. ROCA SASTRE ET AL., DERECHO HIPOTECARIO 15-16 (2009)).

91 Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA § 6098 (2016) (este artículo es análogo al ya derogado artículo 170 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2566 (1979) (derogada 2015)).

92 GÓMEZ PÉREZ & QUINTANA LLORÉNS, *supra* nota 47, en la pág. 97 (citas omitidas).

93 Véase *Fuster Fuster v. Registrador*, 88 DPR 475 (1963).

94 *Banco Santander de PR v. Registrador*, 115 DPR 44, 48 (1984) (corchetes omitidos) (*citando a* El Crédito y Ahorro Ponceño *v. Registrador*, 30 DPR 137, 138-39 (1922)).

95 GÓMEZ PÉREZ & QUINTANA LLORÉNS, *supra* nota 47, en la pág. 99 (citas omitidas).

96 30 LPRA § 6050 (“[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”).

el ordenamiento jurídico registral no da paso a este tipo de negocio, con defecto desde el comienzo.

C. Nulidad del acta aclaratoria

Retomando la controversia de *Delgado Pol*, se presenta que se otorgó un *Acta aclaratoria para subsanar* el defecto de las hipotecas, adjudicándole cantidades por las que responderían.⁹⁷ Ante este escenario, el Tribunal Supremo discute el derecho aplicable y explica que:

Un acta de subsanación se define como el instrumento que redacta el notario —sin intervención de las partes otorgantes y sin perjuicio de una tercero persona— con el propósito de corregir los defectos u omisiones de que adolezca un instrumento público. . . . [El notario] hará constar [en el acta] que la subsanación obedece a datos o hechos que presencié o que de otro modo le constan personalmente y *que no afectan el negocio jurídico*.⁹⁸

Consecuentemente, el foro resolvió que tanto las escrituras de constitución de hipoteca, como la otorgación del acta aclaratoria eran documentos nulos.⁹⁹

CONCLUSIÓN

Las decisiones que se emitieron durante el término discutido establecieron nuevas normas que deberán implementarse en nuestro quehacer como juristas. Vemos que el Tribunal Supremo busca reprimir la falta de diligencia por parte de los notarios y las notarias que no presentan los documentos que protocolizan sujetos de inscripción con premura en el Registro de la Propiedad. Una vertiente que debemos señalar y que, desde nuestra perspectiva, debe ser atendida por el foro judicial, es la modernización de sus procedimientos. Así como ha reconocido la onerosidad y duplicidad de procedimientos *anacrónicos* en algunos procesos registrales, es pertinente que se reconozca la necesidad de atemperar los procedimientos de acceso al Tribunal Supremo cuando se presenta un recurso ante este. Además, debemos identificar si la necesidad de un estudio de título seguirá siendo punto de lanza para la otorgación de negocios que afecten bienes inmuebles, cuando el propio desarrollo del sistema registral permite el acceso a los folios registrales con gran facilidad. Finalmente, la naturaleza de nuestro sistema registral es de tal importancia que su existencia y mantenimiento propende al buen funcionamiento de nuestro tráfico jurídico de bienes inmuebles.

⁹⁷ *Delgado Pol v. Pietri Vélez*, 208 DPR 557, 584-85 (2022).

⁹⁸ *Id.*; *In re Rivera Vázquez*, 155 DPR 267, 280 (2001); Véase REGL. NOT. PR, R. 39, 4 LPRA AP. XXIV (2022).

⁹⁹ *Delgado Pol*, 208 DPR en las págs. 584-85.