

ANÁLISIS DE TÉRMINO 2023-2024: DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

ARTÍCULO

FÉLIX R. FIGUEROA CABÁN* & JOANNA B. PAGÁN ANDRÉU**

INTRODUCCIÓN.....	196
I. ORIENTAL BANK V. HÉCTOR AGUSTÍN CABALLERO GARCÍA	196
A. Norma jurisprudencial.....	196
B. Tracto.....	196
C. Análisis y fundamentación	198
D. Comentario	199
II. JULIO C. MATOS ZAYAS Y BRENDA SOSTRE RIVERA V. REGISTRADORA DE LA SECCIÓN II DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CAROLINA	200
A. Norma jurisprudencial.....	200
B. Tracto.....	200
C. Análisis y fundamentación	201
D. Comentario	202
III. COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE ISABELA V. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD	203
A. Norma jurisprudencial.....	203
B. Tracto.....	203
C. Análisis y fundamentación	205
D. Comentario	205
IV. BANCO POPULAR DE PUERTO RICO V. LAUREANO ZORRILLA POSADA, LA CORPORACIÓN MANNY DÁVILA, INC.	206
A. Norma jurisprudencial.....	206
B. Tracto.....	206
C. Análisis y fundamentación	208
D. Comentario	209
Conclusión	210

* Juez del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico; profesor adjunto de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; *Juris Doctor*, Universidad de Puerto Rico (1988); Maestría en Artes (Filosofía), Universidad de Puerto Rico (1982); Bachillerato en Artes (Ciencias Políticas-Filosofía), Universidad de Puerto Rico (1977). Las expresiones vertidas por el autor no se hacen en su carácter oficial, a nombre o en representación de la Rama Judicial de Puerto Rico. Por este medio reconozco la valiosa aportación de la Lcda. Jennifer Colón Rodríguez al proceso de discusión, redacción, edición y análisis de esta publicación.

** Estudiante de tercer año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico y directora asociada del Volumen XCIV de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico. Candidata a graduación en mayo de 2025; Bachillerato en Administración de Empresas, Universidad de Puerto Rico, Recinto Universitario de Mayagüez (2022).

INTRODUCCIÓN

Durante el término de 2023-2024, el Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, “TSPR”) emitió cuatro decisiones en materia de Derecho Hipotecario. A continuación, presentamos una relación sucinta de los hechos de cada una de las opiniones e incorporamos un análisis crítico sobre lo resuelto por el Máximo Foro. Las opiniones se discutirán cronológicamente. Finalmente, para beneficio del lector, incluimos una sinopsis de la norma jurisprudencial establecida en cada opinión.

I. ORIENTAL BANK V. HÉCTOR AGUSTÍN CABALLERO GARCÍA

A. Norma jurisprudencial

Cuando el proceso de mediación compulsoria se interrumpe por la existencia de una controversia judicial, el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, “TPI”) tiene que primero resolver la disputa y luego devolver el caso a mediación para culminar el procedimiento conforme 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”).¹ Solo así, el foro judicial adquirirá jurisdicción y, podrá dictar sentencia u ordenar la venta judicial.²

B. Tracto

El pleito se originó con una demanda sobre cobro de dinero, presentada por Oriental Bank (en adelante, “el recurrido”) contra el señor Héctor Agustín Caballero García (en adelante, “el peticionario”).³ El recurrido alegó que el peticionario suscribió un pagaré hipotecario por la suma principal de \$106,000.00 de los que adeudaba \$78,315.47 de principal, más los intereses, cargos por demora y los honorarios de abogado.⁴

El peticionario contestó la demanda y adujo que pagó todos los plazos mensuales.⁵ A su vez, en virtud de la Ley Núm. 184-2012,⁶ afirmó que no existía cantidad vencida del pagaré ni de la hipoteca que lo garantiza y solicitó que el caso fuera referido a mediación compulsoria.⁷ Conforme a lo solicitado, el TPI refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos (en adelante, “Centro de Mediación”).⁸

Por su parte, el Centro de Mediación presentó una Moción Informativa sobre Resultado del Proceso de Mediación al Amparo de la Ley Núm. 184-2012,⁹ en donde ex-

1 Oriental Bank v. Caballero García, 212 DPR 671 (2023).

2 *Id.*

3 *Id.* en la pág. 674.

4 *Id.* en las págs. 674-75.

5 *Id.* en la pág. 675.

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 LPRA § 2881 (2017 & Supl. 2024).

7 *Oriental Bank*, 212 DPR en la pág. 675.

8 *Id.*

9 *Id.*

puso que los cuestionamientos sobre la liquidez de la deuda y otros aspectos de derecho planteados por las partes “escapaban la autoridad del Centro de Mediación de Conflictos” y “no habían sido planteados ante el foro primario”.¹⁰ En consideración a lo anterior, afirmó:

En estos momentos no es posible que podamos continuar el proceso de negociación que se requiere en la Ley Núm. 184-2012, según enmendada.

*Por lo que damos por concluida nuestra intervención, sujeto a que en su momento el Honorable Tribunal vuelva a referirlo si fuera necesario.*¹¹

No obstante lo anterior, el TPI ordenó la continuación de los procedimientos.¹² Posteriormente, el recurrido presentó una solicitud de sentencia sumaria en la que reclamó el pago de la totalidad de la deuda.¹³ En lo aquí pertinente, alegó que “*el trámite de mediación culminó sin que se lograra un acuerdo*”.¹⁴

En dicho contexto procesal, el TPI concedió término al peticionario para expresarse sobre la solicitud de sentencia sumaria.¹⁵ Sin embargo, el peticionario no se opuso a la sentencia sumaria, por lo que el foro primario dictó sentencia en la que concedió el remedio solicitado.¹⁶

El mismo día, el peticionario solicitó prórroga para replicar a la solicitud de sentencia sumaria.¹⁷ Adujo que el procedimiento de mediación no pudo completarse “*por existir controversia entre si el préstamo otorgado era uno tipo balloon o uno convencional a quince (15) años*”.¹⁸ De modo que, requirió realizar descubrimiento de prueba para clasificar el préstamo y luego continuar con la mediación.¹⁹

Debido a que el peticionario no compareció en el término concedido, el TPI denegó la prórroga.²⁰ Inconforme, el peticionario compareció ante el TPI mediante una solicitud de reconsideración, que el foro primario declaró no ha lugar.²¹ Luego, el peticionario presentó una apelación que el Tribunal de Apelaciones (en adelante, “TA”) declaró no ha lugar.²²

Nuevamente inconforme, el peticionario solicitó reconsideración, que el Tribunal intermedio denegó.²³

¹⁰ *Id.*

¹¹ *Id.* en la pág. 676.

¹² *Id.*

¹³ *Id.*

¹⁴ *Id.*

¹⁵ *Id.*

¹⁶ *Id.*

¹⁷ *Id.* en la pág. 677.

¹⁸ *Id.*

¹⁹ *Id.*

²⁰ *Id.*

²¹ *Id.*

²² *Id.*

²³ *Id.*

Aun en desacuerdo, el peticionario recurrió ante el TSPR, y entre otros señalamientos, planteó que “erró el [Tribunal de Apelaciones] al determinar que hay ausencia total de controversia sustancial sobre hechos materiales”.²⁴

El TSPR enmarcó su determinación conforme a lo establecido en la Ley Núm. 184-2012.²⁵ En ese sentido, destacó que la intención legislativa de dicho cuerpo normativo consiste en proteger la vivienda principal de las personas que se enfrentan a un proceso de ejecución de hipoteca.²⁶ Para lograr este objetivo, la Ley Núm. 184-2012 condiciona la ejecución de hipoteca sobre la vivienda principal a la celebración del proceso de mediación compulsoria.²⁷ Por consiguiente, la citación a una vista de mediación es un requisito jurisdiccional, salvo en los casos en que “el deudor” se encuentre en rebeldía o cuando el tribunal haya eliminado sus alegaciones.²⁸ De modo que, en ausencia de la orden del tribunal para la celebración de la vista de mediación, el foro adjudicador perderá el poder jurídico para declarar sentencias y ordenar ventas judiciales.²⁹ En otras palabras, los tribunales continuarán el procedimiento de ejecución de hipoteca solamente bajo los siguientes supuestos, a saber: (1) cuando el acreedor acude a la vista, pero el deudor se ausenta; (2) cuando las partes acuden a la vista, cumplen con los requisitos bajo la Ley Núm. 184-2012, pero no alcanzan un acuerdo; y (3) cuando el deudor incumple con los acuerdos alcanzados en el proceso de mediación.³⁰

C. Análisis y fundamentación

Cónsono con lo anterior, no basta con que las partes no lleguen a un acuerdo tras comparecer a la vista para concluir que la mediación fue infructuosa.³¹ Por eso, antes de arribar a dicha determinación, los tribunales deben observar “que la mediación compulsoria se llevó a cabo conforme a nuestro ordenamiento jurídico”.³² En lo aquí pertinente, el TSPR concluyó que el TPI, en primer lugar, debió solucionar la controversia en cuanto a la liquidez de la deuda y luego regresar el caso al Centro de Mediación.³³ Bajo ningún precepto podía el foro primario continuar los procedimientos sin haber concluido el proceso de mediación.³⁴

Puntualmente, el TSPR razonó:

²⁴ *Id.* en la pág. 678.

²⁵ *Id.* en la pág. 678-682.

²⁶ *Id.* en las págs. 680 (*citando a Franklin Credit v. George Riviello*, 209 DPR 555, 563 (2022); Exposición de motivos, Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en los procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal, Ley Núm. 184-2012, 2012 LPR 1665-1667).

²⁷ *Id.* en las págs. 680-811.

²⁸ *Id.* (*citando a Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 472 (2016)).

²⁹ *Id.*

³⁰ *Id.* en la pág. 682.

³¹ *Id.* en la pág. 684.

³² *Id.*

³³ *Id.*

³⁴ *Id.* en la pág. 685.

[C]uando surja una controversia sobre la liquidez de la deuda en un caso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, el Tribunal de Primera Instancia la deberá resolver antes de referir el asunto al Procedimiento de Mediación Compulsoria, cuando este aplique. Asimismo, si un caso es devuelto al foro primario por surgir una controversia de derecho que impidió la efectiva realización del procedimiento de mediación según lo establece la Ley Núm. 184-2012, el tribunal deberá resolverla conforme al derecho aplicable, para así asegurar que el procedimiento de mediación compulsoria sea efectivo y conforme a lo dispuesto en la ley. Solo cuando el Tribunal de Primera Instancia se asegure de que el procedimiento de mediación compulsoria se cumplió, podrá dictar la Sentencia que proceda. De lo contrario, deberá referir el caso nuevamente para que se complete el proceso que requiere la Ley Núm. 184-2012 y su jurisprudencia interpretativa.³⁵

D. Comentario

Consideramos que la opinión es correcta en derecho. Enmarca perfectamente con *Bco. Santander v. Correa García* y su progenie,³⁶ al reforzar la intención legislativa de la Ley Núm. 184-2012,³⁷ a los efectos de impedir la privación de la vivienda principal del deudor hipotecario sin que haya culminado el proceso de mediación compulsoria.

A nuestro entender, la opinión examinada atiende un ángulo novel del tema de la mediación compulsoria, a saber: cómo debe proceder el TPI cuando el proceso de mediación no culmina por surgir una controversia jurídica que rebasa el ámbito de la competencia del Centro de Mediación de Conflictos. Bajo este supuesto, el foro sentenciador, primero tiene que resolver la controversia jurídica y luego devolver el caso a mediación para culminar el proceso conforme a la Ley Núm. 184-2012.³⁸ Al proceder contrario a este parámetro, el foro sentenciador actuaría sin jurisdicción, por lo cual, todas sus determinaciones posteriores serían nulas *ab initio*.

En nuestra opinión, la norma jurídica aquí comentada envía un mensaje claro a todos los agentes jurídicos de los procedimientos de ejecución de hipoteca en que está involucrada la residencia principal del deudor. El proceso de mediación compulsoria solo termina cuando: (1) el deudor no asiste a la vista de mediación; (2) las partes acuden a la vista, cumplen con los requisitos del trámite de mediación, pero no llegan a un acuerdo; y (3) las partes llegan a un acuerdo, pero el deudor incumple con el mismo.³⁹ De no configurarse ninguna de estas condiciones, el foro recurrido carecerá de jurisdicción para continuar con el procedimiento de ejecución de hipoteca.

35 *Id.* (citás omitidas).

36 Véase *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452 (2016); véase, *e.g.*, *Franklin Credit v. George Riviello*, 209 DPR 555 (2022); *Scotiabank v. Rosario Ramos*, 205 DPR 537 (2020).

37 Véase Exposición de motivos, Ley para mediación compulsoria y preservación de tu hogar en los procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal, Ley Núm. 184-2012, 2012 LPR 1665-67.

38 Véase 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 LPRA § 2881 (2017 & Supl. 2024).

39 *Id.*

II. JULIO C. MATOS ZAYAS Y BRENDA SOSTRE RIVERA V. REGISTRADORA DE LA SECCIÓN II DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CAROLINA

A. Norma jurisprudencial

Un error tecnológico atribuido al Departamento de Justicia no puede perjudicar a la parte que cumplió con sus obligaciones al amparo de nuestro ordenamiento registral.⁴⁰

B. Tracto

El licenciado Ramón Rivera Cano (en adelante, “el Notario”) autorizó dos instrumentos públicos, uno sobre partición parcial, adjudicación y liquidación de bienes hereditarios y otro sobre donación.⁴¹

Posteriormente, presentó ambos escritos para inscripción ante el Registro de la Propiedad de Carolina (en adelante, “el Registro”).⁴²

Así las cosas, la Registradora de la Propiedad (en adelante, “la Registradora”), emitió una carta de notificación en la que señaló unas faltas que impedían la inscripción de ambos instrumentos públicos.⁴³

En desacuerdo, el Notario presentó un escrito de recalificación para cada una de las faltas notificadas a través del Registro Inmobiliario Digital de Puerto Rico Karibe (en adelante, “Karibe”).⁴⁴ Además, informó la presentación de los escritos mediante correos electrónicos enviados a la Registradora.⁴⁵

Sin embargo, la Registradora no extendió la nota de interrupción sobre los asientos.⁴⁶ Adujo que no recibió los correos electrónicos dentro de los veinte días siguientes a la notificación de las deficiencias, “por lo que no procedía atender los escritos en los méritos”.⁴⁷

Ante esa anomalía, el Notario indagó las razones por las cuales sus mensajes de correo electrónico no fueron recibidos.⁴⁸ En respuesta, la Sección de Informática del Departamento de Justicia (en adelante, “Informática”), confirmó que “el sistema de correos electrónicos del Departamento de Justicia había bloqueado y retenido en su servidor central los correos electrónicos del Notario hacia la Registradora”.⁴⁹

La Registradora reiteró su denegatoria sobre el incumplimiento con los requisitos de notificación, aunque el Notario le informó sobre los hallazgos de Informática.⁵⁰

⁴⁰ Matos Zayas v. Registradora de la Sección II del Registro de la Propiedad de Carolina, 2023 TSPR 148.

⁴¹ *Id.* en las págs. 1-2.

⁴² *Id.* en la pág. 2.

⁴³ *Id.*

⁴⁴ *Id.*

⁴⁵ *Id.* en las págs. 2-3.

⁴⁶ *Id.* en la pág. 3.

⁴⁷ *Id.*

⁴⁸ *Id.*

⁴⁹ *Id.* en las págs. 3-4.

⁵⁰ *Id.* en la pág. 4.

Ante esta situación, el Notario presentó un recurso gubernativo.⁵¹ Arguyó que envió las notificaciones de los escritos de recalificación conforme al término establecido en ley y que la entrega fue obstaculizada por razones atribuibles al Departamento de Justicia.⁵² Sostuvo, además, que el TSPR tenía jurisdicción sobre el recurso porque la negativa de la Registradora a atender los escritos de recalificación equivalía a una denegatoria *de facto* de la inscripción.⁵³

La Registradora, en cambio, presentó una moción solicitando desestimación por incumplimiento con el Art. 241, el Art. 245 y la Regla 241.3 de la Ley Núm. 210 del 8 de diciembre de 2015, conocida como la *Ley del registro de la propiedad inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (en adelante, “Ley Núm. 210-2015”).⁵⁴ Arguyó que el TSPR carecía de jurisdicción porque no se había emitido una denegatoria de inscripción previa.⁵⁵ Insistió, además, en que los escritos de recalificación no fueron notificados a su correo electrónico conforme a derecho y que el Registro no se puede responsabilizar por los problemas que tengan los notarios con sus correos electrónicos.⁵⁶

C. Análisis y fundamentación

Para resolver este tipo de controversia el TSPR ha aplicado consistentemente el siguiente principio:

[R]esulta inapropiado penalizar a la parte interesada por un trámite interagencial entre el Departamento de Justicia y el Registro de la Propiedad . . . hemos sido consecuentes en que las deficiencias en los trámites internos del Departamento de Justicia y el Registro de la Propiedad no pueden ser usados en contra de una parte que actuó correctamente dentro del marco de sus obligaciones.⁵⁷

De conformidad con lo anterior, el TSPR resolvió que el Notario notificó sus escritos de recalificación oportunamente.⁵⁸ Del mismo modo, dio por cumplida la Regla 241.3 del *Reglamento para la ejecución de la Ley del registro de la propiedad inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (en adelante, “el Reglamento”),⁵⁹ y devolvió el asunto a la atención de la Registradora para que atendiera ambos escritos y emitiera las determinaciones que procedieran en derecho.⁶⁰

⁵¹ *Id.*

⁵² *Id.*

⁵³ *Id.*

⁵⁴ *Id.* en la pág. 5.

⁵⁵ *Id.*

⁵⁶ *Id.*

⁵⁷ *Id.* en la pág. 17 (citás omitidas).

⁵⁸ *Id.* en la pág. 21.

⁵⁹ Depto. Jus., Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Reglamento Núm. 8814 R. 241.3 (31 de agosto de 2016), <https://www.justicia.pr.gov/wp-content/uploads/2016/11/Reglamento-General-para-la-Ejecuci%C3%B3n-de-la-Ley-del-Registro-de-la-Propiedad-Inmobiliaria.pdf>.

⁶⁰ Matos Zayas, 2023 TSPR 148, en la pág. 18.

De paso, nuestro más alto foro hizo un llamado al Departamento de Justicia y al Registro de la Propiedad para aunar “esfuerzos conducentes a remediar la manera en la que se presentan y se notifican los escritos de recalificación”.⁶¹ Destacó que mientras subsistan las fallas, estas no podrán ser atribuidas a los usuarios que de forma correcta utilizan los medios digitales, tanto para la presentación como para la notificación de sus escritos.⁶²

D. Comentario

Consideramos que la opinión es consistente con un principio fundamental de derecho, a saber: no se puede lesionar el interés de una parte por razones ajenas a su conducta.⁶³ En la opinión comentada, el Notario había cumplido cabalmente con la Regla 241.3 del *Reglamento*.⁶⁴ En consecuencia, era una conducta institucional antijurídica cerrar el Registro al interesado porque el servidor central del Departamento de Justicia había bloqueado los correos electrónicos del Notario hacia la Registradora.

Aunque la jurisdicción gubernativa es distinta a la judicial, esta última ha atendido situaciones fácticas análogas a la de la opinión examinada con mayor sensibilidad y sentido de justicia. Así pues, el incumplimiento con un término de cumplimiento estricto como el aquí en controversia, no conlleva automáticamente la desestimación del recurso.⁶⁵ Por el contrario, antes de proceder con tan drástico remedio, corresponde brindar al interesado la oportunidad de exponer la existencia de justa causa para la inobservancia.⁶⁶ De no satisfacerse dicho estándar, entonces, el foro cuya intervención se solicita puede desestimar el recurso por falta de jurisdicción.⁶⁷

De modo, que aunque los registradores no son jueces, no vemos obstáculo alguno para no haber procedido al amparo de dicho parámetro normativo. Más aún, cuando la doctrina jurisprudencial firmemente establecida por nuestro TSPR exige a los registradores no penalizar a la parte interesada que ha procedido conforme a derecho por deficiencias en los trámites internos del Departamento de Justicia y el Registro de la Propiedad.⁶⁸

Sobre el particular basta recordar que aunque distintas, la jurisdicción gubernativa y la judicial no son compartimientos estancos entre los cuales no existe espacio posible para la interacción. Basta recordar que sin una orden de confirmación expedida por un tribunal de instancia no se puede inscribir una escritura de venta judicial,⁶⁹ y es a los tribunales a donde hay que acudir para resolver las controversias sobre la existencia de un derecho dudoso entre las partes.⁷⁰

61 *Id.* en la pág. 20.

62 *Id.* en las págs. 20-21.

63 Véase *BL Invest., Inc. v. Registradora*, 158 DPR 220, 229 (2002).

64 *Matos Zayas*, 2023 TSPR 148, en la pág. 9.

65 *Soto Pino v. Uno Radio Group*, 189 DPR 84, 92 (2013).

66 *Id.* en las págs. 92-93.

67 *Id.*

68 *BL Invest., Inc. v. Registradora*, 158 DPR 220, 228-229 (2002).

69 Art. 309 de la Ley Núm. 210-2015 (30 LPRA sec. 6542).

70 *SLG Pérez-Rivera v. Registradora*, 189 DPR 729 (2013).

Del mismo modo, también nos parece acertada la exhortación del TSPR al Departamento de Justicia y al Registro de la Propiedad a corregir los defectos que afectan al sistema registral digital puertorriqueño.⁷¹ Sobre el particular, no podemos olvidar la importantísima función del Registro respecto a la seguridad y el desarrollo del tráfico jurídico. Tampoco debe de pasar desapercibido que, como regla general, las operaciones registrales no son gratis. Por el contrario, usualmente acarrear la cancelación, en ocasiones, de importantes sumas de dinero por concepto de aranceles. Ante esa innegable realidad, y con el propósito de inducir a los organismos del Poder Ejecutivo concernidos a comportarse conforme a las exigencias de nuestra sociedad, reivindicadas a través del Tribunal Supremo, el notariado puertorriqueño y el público general debe explorar el alcance del Art. 286 de la Ley Núm. 210-2015, que reconoce “la responsabilidad que pueda corresponder al Estado” por actos u omisiones negligentes,⁷² asunto, a nuestro entender, aún no resuelto en nuestro ordenamiento jurídico.

III. COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE ISABELA V. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD

A. Norma jurisprudencial

La Ley Núm. 114 de 12 de julio de 1960, conocida como la *Ley para eximir a las sociedades cooperativas del pago de aranceles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico* (en adelante, “la Ley Núm. 114 de 12 de julio de 1960”),⁷³ solamente opera en beneficio de las cooperativas.⁷⁴ Es decir, la exención solo será aplicable cuando aquellas dispongan, graven o enajenen sus bienes o lleven a cabo negocios jurídicos con sus socios dirigidos a los fines institucionales de las cooperativas mismas.⁷⁵

B. Tracto

La Cooperativa de Ahorro y Crédito de Isabela (en adelante, “la peticionaria”) autorizó una escritura sobre cancelación de hipoteca.⁷⁶ Una vez fue presentada en el Registro de la Propiedad, junto al pagaré cancelado, el Registrador de la Propiedad (en adelante, “Registrador”) remitió una carta de notificación sobre falta de aranceles.⁷⁷ Específicamente, afirmó lo siguiente:

La exención contributiva provista por el Art. 6.08 de la Ley Núm. 255 de 28 de octubre de 2002, según enmendada, conocida como “Ley de sociedades coo-

⁷¹ *Id.* en la págs. 20-21.

⁷² Ley del registro de la propiedad inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA § 6498 (2016 & Supl. 2024).

⁷³ Ley para Eximir a las Sociedades Cooperativas del Pago de Aranceles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Ley Núm. 114 de 12 de julio de 1960, 30 LPRA § 1770d (2016 & Supl. 2024).

⁷⁴ Cooperativa de Ahorro y Crédito de Isabela v. Registrador de la Propiedad, 2024 TSPR 11.

⁷⁵ *Id.*

⁷⁶ *Id.* en la pág. 1.

⁷⁷ *Id.* en la pág. 2.

perativas de ahorro y crédito de 2002”, a favor de las cooperativas, solo aplica cuando los documentos presentados para inscripción, o sea el negocio jurídico que se pretende inscribir, sea a favor de las cooperativas y sus subsidiarios, y no a terceras personas que negocian con ellas. La exención contributiva registral solo aplica cuando los documentos presentados para su inscripción en el Registro sean a favor de las cooperativas y sus subsidiarias. Véase, además, *Cooperativa de Ahorro y Crédito San Blas de Illescas v. Purcell Soler, Registrador de la Propiedad*, 201 DPR 544 (2018).⁷⁸

En desacuerdo con la determinación del Registrador, la peticionaria presentó un escrito de recalificación en el que alegó que estaba exenta del pago de aranceles en virtud del Art. 6.08 (3) de la Ley Núm. 255-2002, conocida como la *Ley de sociedades cooperativas de ahorro y crédito* (en adelante, “Ley de Cooperativas”).⁷⁹ A su entender, la opinión del Registrador era contraria a la que había sido adoptada en décadas previas por el Registro de la Propiedad, según la cual se interpretaba que “la disposición antes citada exime del pago de aranceles cuando se trata de cualquier documento donde el otorgante o compareciente fuera una cooperativa . . .”.⁸⁰ Por su parte, el Registrador denegó la solicitud de recalificación bajo los mismos argumentos que había planteado en la carta de notificación.⁸¹ Insatisfecha, la peticionaria presentó un recurso gubernativo ante el TSPR en el que reiteró los planteamientos expuestos en su escrito de recalificación.⁸² En él destacó además, que, “es acreedora de la exención contributiva, pues como poseedora por endoso del pagaré emitido a su favor, la inscripción de la cancelación de la hipoteca le beneficia”.⁸³ En cambio, el Registrador compareció mediante una moción en cumplimiento con el Art. 245 de la Ley Núm. 210-2015, *Ley del registro de la propiedad inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*.⁸⁴ En lo aquí pertinente, reiteró su posición inicial:

[L]a Cooperativa no está exenta del pago de derechos en el Registro de la Propiedad, porque según lo resuelto en *Cooperativa de Ahorro y Crédito v. Purcell Soler*, la exención contributiva provista en la *Ley de Cooperativas* no es susceptible de transferencia o extensible a tercero y que, además, la exención aplica solamente cuando el negocio jurídico que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad sea a favor de la Cooperativa.⁸⁵

En la opinión del Registrador, el beneficiario de la cancelación es el titular de la propiedad, ya que con aquella queda eliminado el gravamen hipotecario inscrito. Esto implica que, al saldar la obligación principal del pagaré, procede que se ajuste el contenido del

⁷⁸ *Id.* en la pág. 3.

⁷⁹ *Id.*; Ley de sociedades cooperativas de ahorro y crédito de 2002, Ley Núm. 255-2002, 7 LPRA § 1366g (2020 & Supl. 2024).

⁸⁰ *Cooperativa de Ahorro y Crédito de Isabela*, 2024 TSPR 11, en la pág. 4.

⁸¹ *Id.* en la pág. 5.

⁸² *Id.*

⁸³ *Id.* en la pág. 6.

⁸⁴ *Id.*

⁸⁵ *Id.* en las págs. 6-7 (citas omitidas).

Registro de la Propiedad para que refleje “la realidad pública extraregstral”, es decir, la extinción de la hipoteca.⁸⁶

C. Análisis y fundamentación

El TSPR acogió la posición del Registrador y confirmó la nota denegatoria.⁸⁷ En la opinión, conforme a la Ley de Cooperativas, el Tribunal señaló que:

*Las cooperativas y sus subsidiarias o afiliadas estarán exentas del pago de derechos, arbitrios o aranceles estatales o municipales, incluyendo el pago de cargos por licencias, patentes, permisos y registros, del pago de cargos, derechos, sellos o comprobantes de rentas internas relativos al otorgamiento de toda clase de documentos públicos y privados, del pago de cargos, derechos, sellos o comprobantes de rentas internas relativos a la inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad . . .*⁸⁸

Cónsono con lo anterior, la Ley Núm. 114 de 12 de julio de 1960 releva a las cooperativas del pago de toda clase de derechos de presentación e inscripción de documentos en el Registro.⁸⁹ Del mismo modo, las exime del pago del arancel notarial cuando se trata de disponer, gravar o enajenar sus bienes, y respecto a toda contratación con sus socios relacionada a los fines para los cuales se haya organizado tal sociedad cooperativa.⁹⁰ Sobre dicho trasfondo normativo, nuestro más alto foro resolvió:

[L]a hipoteca que se pretende cancelar mediante la *Escritura Núm. 349 sobre cancelación de hipoteca* proviene de un pagaré hipotecario suscrito por el Sr. Jaime Castro Lamas y la Sra. Madeline C. Castro (socios cooperativistas), otorgado a favor de la Cooperativa. Así, una vez que los socios cooperativistas saldaron la deuda podía otorgarse la escritura de cancelación de hipoteca, con el propósito de que ese gravamen en su contra no permaneciera en el Registro de la Propiedad. A todas luces, vemos que la cancelación del gravamen opera a favor de los socios cooperativistas quienes son los titulares registrales de la propiedad y quienes ya no son deudores hipotecarios. Así, son ellos quienes se benefician de ajustar el contenido del Registro de la Propiedad a la realidad extra registral.⁹¹

D. Comentario

Consideramos que la opinión analizada es correcta en derecho. La determinación del TSPR es consistente con el art. 6.08(3) de la *Ley de Cooperativas*,⁹² con la Ley Núm. 114 de

⁸⁶ *Id.* en la pág. 7.

⁸⁷ *Id.* en la pág. 15.

⁸⁸ *Id.* en la pág. 10 (*citando a* Ley de sociedades cooperativas de ahorro y crédito de 2002, Ley Núm. 255-2002, 7 LPRA § 1366g (2020 & Supl. 2024)).

⁸⁹ Ley para Eximir a las Sociedades Cooperativas del Pago de Aranceles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Ley Núm. 114 de 12 de julio de 1960, 30 LPRA § 1770d (2016 & Supl. 2024).

⁹⁰ *Id.*

⁹¹ *Cooperativa de Ahorro y Crédito de Isabela*, 2024 TSPR 11, en las págs. 13-14 (énfasis suplido).

⁹² 7 LPRA § 1366g (2020 & Supl. 2024).

12 de julio de 1960,⁹³ y con el precedente que estableció *Cooperativa de Ahorro y Crédito San Blas de Illescas v. Purcell Soler*.⁹⁴ Esto es así porque la exención contributiva beneficia a la cooperativa cuando realiza un negocio jurídico con sus socios, siempre y cuando promueva los fines para los cuales se ha organizado la cooperativa. Por el contrario, esta exención no se activa cuando el beneficiario del negocio jurídico es un tercero, y no la cooperativa. Así pues, la interpretación propuesta por la peticionaria no solamente es contraria a las normas de derecho positivo aplicables a la controversia, sino además, a la regla de oro en materia de interpretación de exenciones contributivas, a saber: que estas sean interpretadas restrictivamente.⁹⁵

IV. BANCO POPULAR DE PUERTO RICO V. LAUREANO ZORRILLA POSADA, LA CORPORACIÓN MANNY DÁVILA, INC.

A. Norma jurisprudencial

El Registrador de la Propiedad no puede enmendar un error de cabida en una escritura de hipoteca mediante una nota aclaratoria, a menos que cuente con el consentimiento de las partes o una resolución judicial que ordene la modificación del asiento.⁹⁶

B. Tracto

El pleito comenzó con una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca que presentó el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, “el recurrido”), contra el señor Laureano Zorrilla Posada (en adelante, “el señor Zorrilla”) y Manny Dávila, Inc. (en adelante, “la Corporación”) (en conjunto, “los peticionarios”).⁹⁷ En lo aquí pertinente, el recurrido alegó que los peticionarios le adeudan determinadas sumas de dinero garantizadas por una finca de 252 metros cuadrados, por lo cual solicitó el pago de lo adeudado y la ejecución y venta en pública subasta del bien inmueble gravado hipotecariamente.⁹⁸

La Corporación, titular de la finca hipotecada, admitió la mayoría de las alegaciones, pero en lo pertinente objetó la aceleración del vencimiento del pagaré.⁹⁹

Posteriormente, la Corporación solicitó la desestimación de la causa de acción de ejecución de hipoteca bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil,¹⁰⁰ y que continuarán los procedimientos relacionados con el cobro de dinero.¹⁰¹ Señaló que existía una discrepancia de 348 metros cuadrados entre el inmueble descrito en la demanda (252 metros cuadrados)

⁹³ 30 LPRA § 1770d (2016 & Supl. 2024).

⁹⁴ *Cooperativa de Ahorro y Crédito San Blas de Illescas v. Purcell Soler*, 201 DPR 544 (2018).

⁹⁵ *Id.* en la pág. 558.

⁹⁶ *Banco Popular de Puerto Rico v. Zorrilla Posada*, 2024 TSPR 62, en la pág. 21.

⁹⁷ *Id.* en la pág. 2.

⁹⁸ *Id.*

⁹⁹ *Id.* en las págs. 2-3.

¹⁰⁰ *Id.* en la pág. 3; R.P. Civ. 10.2, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2 (2021 & Supl. 2024).

¹⁰¹ *Banco Popular de Puerto Rico*, 2024 TSPR 62, en la pág. 3.

y la certificación registral de la finca que contenía una observación del Registrador de la Propiedad (en adelante, “el Registrador”), a los efectos, de que en virtud de una inscripción previa a la de la hipoteca cuya ejecución se solicitaba, la cabida de la finca es 600 metros cuadrados.¹⁰²

En desacuerdo, el recurrido sostuvo que la hipoteca se constituyó sobre la descripción de la finca que constaba en la certificación registral.¹⁰³ En todo caso, “la hipoteca se extendía al exceso de cabida, aun cuando este se hubiera hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción”.¹⁰⁴

Las partes suplementaron sus respectivas posiciones. El recurrido argumentó que el Registrador había rectificado la cabida de la finca mediante una nota aclaratoria.¹⁰⁵ De todos modos, un error de cabida era insuficiente para invalidar una hipoteca debidamente inscrita.¹⁰⁶ En cambio, la Corporación arguyó que no se debió inscribir la hipoteca hasta haber subsanado el error en la cabida porque la admisión del error no subsanaba el defecto en la escritura de hipoteca.¹⁰⁷

En dicho contexto procesal, el TPI denegó la moción de desestimación.¹⁰⁸ Adujo que la hipoteca en controversia estaba inscrita en el Registro de la Propiedad (en adelante, “el Registro”) y que la descripción del bien en la escritura de hipoteca “era suficiente para distinguir el inmueble de cualquier otro”.¹⁰⁹

Así las cosas, el recurrido presentó una solicitud de sentencia sumaria, a la que se opuso la Corporación.¹¹⁰ Esta alegó que existían controversias que impedían la adjudicación sumaria del pleito, entre las que se encontraba, “si la anotación marginal del Registrador podía tener un efecto de enmienda sobre el asiento de la hipoteca con respecto a la cabida inscrita”.¹¹¹

Por su parte, el TPI dictó sentencia sumaria y ordenó la ejecución de la hipoteca.¹¹² Razonó que la escritura de hipoteca “demostraba que la intención del señor Zorrilla Posada fue garantizar el pago de la deuda con la totalidad del inmueble y que la descripción registral detallaba la finca de forma tal que no había duda sobre su identidad, independientemente de la diferencia de cabida en la documentación”.¹¹³

Inconforme, la Corporación solicitó reconsideración, petición que el TPI denegó.¹¹⁴ Nuevamente inconforme, la Corporación apeló la sentencia.¹¹⁵ Sin embargo, el tribunal

¹⁰² *Id.*

¹⁰³ *Id.* en la pág. 4.

¹⁰⁴ *Id.*

¹⁰⁵ *Id.* en la pág. 4, n. 2.

¹⁰⁶ *Id.*

¹⁰⁷ *Id.*

¹⁰⁸ *Id.* en la pág. 4.

¹⁰⁹ *Id.*

¹¹⁰ *Id.* en la pág. 5.

¹¹¹ *Id.*

¹¹² *Id.* en la pág. 6.

¹¹³ *Id.*

¹¹⁴ *Id.* en las págs. 6-7.

¹¹⁵ *Id.* en la pág. 7.

intermedio confirmó el dictamen recurrido y reiteró su determinación al declarar no ha lugar la reconsideración.¹¹⁶ Disconforme con esta decisión, la Corporación instó una petición de *certiorari* que el TSPR acogió.¹¹⁷

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, el TSPR revocó las sentencias de los foros de inferior jerarquía y devolvió el caso al TPI para la celebración del juicio en su fondo.¹¹⁸

C. Análisis y fundamentación

Luego de examinar íntegramente los Arts. 214 y 61 de la Ley Núm. 210-2015,¹¹⁹ el TSPR determinó:

Tal y como se indicó previamente, un Registrador de la Propiedad puede, en efecto, corregir errores en un asiento. No obstante, el ejercicio de tal facultad procede siempre y cuando no se afecten los derechos de los titulares. Por consiguiente, cuando tal corrección puede tener la consecuencia de afectar derechos de titulares inscritos, conforme establecimos en *Gasolinera PR v. Registrador*, “antes de proceder con cualquier rectificación de las constancias en el Registro, tiene que haber sido auscultado el consentimiento de estos titulares cuyos derechos pudieran verse afectados por la rectificación”. En su defecto, “deberá el Registrador o la parte que solicita la corrección obtener resolución judicial a tal efecto para ordenar la corrección del asiento”.¹²⁰

Sin embargo, esta normativa no se observó por los tribunales inferiores. De modo que, aunque existía una inconsistencia en la cabida de la finca entre la demanda, la escritura de hipoteca, las certificaciones registrales y las notas marginales, el Registrador, unilateralmente, pretendió corregir el error.¹²¹ Ello, en ausencia del consentimiento de la Corporación, titular afectado por la inconsistencia o de una resolución judicial ordenando la corrección de cabida.¹²² Peor aún, si se toma en cuenta que la diferencia de cabida “reconocida” por el Registrador no se puede considerar como una de las instancias de la accesión natural contempladas en el Art. 61 de la Ley Núm. 210-2015.¹²³

De lo anterior, el TSPR concluyó que, “por ser la verdadera extensión de la hipoteca un hecho esencial en controversia”, no procedía la resolución sumaria del pleito.¹²⁴ Debemos destacar, además, que la opinión comentada contiene un importante mensaje dirigido a los registradores de la propiedad:

¹¹⁶ *Id.* en la pág. 7.

¹¹⁷ *Id.* en la pág. 8.

¹¹⁸ *Id.* en la pág. 22.

¹¹⁹ Ley del registro de la propiedad inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA §§ 6088, 6354 (2016 & Supl. 2024).

¹²⁰ *Banco Popular de Puerto Rico*, 2024 TSPR 62, en la pág. 18 (citas omitidas).

¹²¹ *Id.* en la pág. 19.

¹²² *Id.*

¹²³ *Id.* en la pág. 20.

¹²⁴ *Id.* en las págs. 21-22.

[E]l estado de Derecho nos obliga a expresar de forma contundente que la nota aclaratoria del Registrador de la Propiedad, sin mediar consentimiento de las partes o una resolución judicial ordenando la corrección del asiento, no puede tener el efecto de enmendar un error de cabida en un contrato hipotecario por ello incidir sobre los intereses y derechos del titular.¹²⁵

D. Comentario

A nuestro entender, la opinión examinada es correcta en derecho. Veamos. El fundamento de aquella incide sobre las diferencias esenciales entre la jurisdicción gubernativa y el poder judicial.¹²⁶ A esos efectos, conviene recordar, que el Registro de la Propiedad declara derechos. En cambio, los tribunales determinan su existencia. Por tal razón, ante una controversia de hecho sobre un atributo esencial de un inmueble, que afecta o puede afectar derechos de terceros, la corrección del asiento no podía ser de naturaleza registral. Por el contrario, había que “salir” del Registro y auscultar, en el ámbito extra registral, la voluntad del titular afectado. De modo que, en ausencia de ese componente de hecho, consensual, había que resolver esta controversia fáctica sobre la cabida mediante una determinación judicial firme, emitida conforme a las garantías que ofrece el poder judicial en materia contenciosa.

En consideración a lo anterior, es forzoso concluir que cualquier pretensión de corregir “intra registralmente” la cabida de la finca, bajo el supuesto de hechos de la opinión analizada, violentaría el debido proceso de ley del titular del bien inscrito.¹²⁷ A esto hay que añadir, que tanto el Registrador como el TPI magnificaron impropiamente el alcance de la nota, del asiento accesorio y del apéndice del asiento de inscripción, elementos que carecen de “la suficiente envergadura para provocar una inscripción”.¹²⁸ A nuestro entender, la actuación del Registrador rebasó su función administrativa y declaró la existencia de un derecho dudoso que podría afectar derechos patrimoniales de terceros, prerrogativa reconocida exclusivamente a los tribunales.¹²⁹

¹²⁵ *Id.* en la pág. 21.

¹²⁶ Véase Rolón Adorno v. Registrador, 207 DPR 361, 370-71 (2021); Santiago v. ELA, 163 DPR 149, 160 (2004); U.S.I. Properties, Inc. v. Registrador, 124 DPR 448, 465-67 (1989); Cabrer v. Registrador, 113 DPR 424, 429-31 (1982); L. Dershowitz & Co., Inc. v. Registrador, 105 DPR 267, 273 (1976); Muller Vergara v. Registrador, 101 DPR 587, 594-96 (1973); Autoridad de Tierras v. Registrador, 62 DPR 506, 509 (1943).

¹²⁷ Aunque no se encuentra en el ámbito de nuestro análisis, es sorprendente cómo los foros revocados determinaron que no había controversia de hecho. La conclusión de que “era evidente” que la intención del deudor hipotecario había sido pactar sobre la totalidad del terreno, en ausencia de prueba en un juicio vivo, constituye una flagrante violación de los principios básicos de la Regla 36 de Procedimiento Civil. R.P. Civ. 36, 32 LPRA Ap. V, R. 36 (2021 & Supl. 2024).

¹²⁸ Véase III RAMÓN M. ROCA SASTRE, DERECHO HIPOTECARIO 415-419 (5ta ed. 1954).

¹²⁹ Véase Rolón Adorno v. Registrador, 207 DPR 361, 371 (2021); Muller Vergara v. Registrador, 101 DPR 587, 595-96 (1973) (“Nuestro sistema registral excluye . . . ‘toda idea de que el Registrador es un Juez. . .’ ni tiene por objeto [d]eclarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso. . . La calificación registral está limitada a los solos efectos de extender, suspender o negar la inscripción o anotación, nota marginal o cancelación solicitada”).

CONCLUSIÓN

Si tuviéramos que catalogar la característica principal del término jurisprudencial examinado, utilizaríamos la palabra *consistencia*. A nuestro entender, nuestro Tribunal Supremo ha usado efectivamente su jurisdicción gubernativa para sentar pautas a seguir, orientadas a la operación más eficiente y justa del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.¹³⁰

Así pues, consistente con la intención legislativa de la Ley Núm. 184-2012,¹³¹ resolvió que el foro primario puede reanudar el procedimiento de ejecución de hipoteca solo después de haber culminado el trámite de mediación compulsoria establecido en el ordenamiento precitado.¹³²

Cónsono con sus esfuerzos de armonizar las normas de calificación registral con los parámetros del sistema telemático Karibe,¹³³ nuestro Tribunal Supremo reiteró una doctrina judicial firmemente establecida a los efectos de que un error tecnológico, atribuido al Departamento de Justicia o al Registro de la Propiedad, no puede perjudicar al interesado que ha cumplido cabalmente con sus obligaciones bajo el ordenamiento registral puertorriqueño.¹³⁴

Igualmente, conforme a *BL Invest., Inc. v. Registradora*,¹³⁵ nuestra más alta superioridad reafirmó la norma jurisprudencial previa de que la *Ley para eximir a las sociedades cooperativas del pago de aranceles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico*,¹³⁶ se interpreta restrictivamente. De manera, que la exención de aranceles solo se activa cuando la operación registral opera en beneficio de la cooperativa o está relacionada con los fines institucionales del cooperativismo.¹³⁷

Finalmente, en *Banco Popular de Puerto Rico v. Zorrilla Posada*, de acuerdo con los Arts. 61 y 214 de la Ley Núm. 210-2015,¹³⁸ el Tribunal Supremo afirmó que no se puede corregir un asiento registral mediante nota aclaratoria, si ello puede afectar derechos de titulares inscritos.¹³⁹

¹³⁰ Véase *Housing Inv. Corp. v. Registrador*, 110 DPR 490 (1980).

¹³¹ 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 LPRA § 2881 (2017 & Supl. 2024).

¹³² *Oriental Bank v. Caballero García*, 212 DPR 671 (2023).

¹³³ *FirstBank v. Registradora*, 208 DPR 64 (2021).

¹³⁴ *Matos Zayas v. Registradora*, 2023 TSPR 148.

¹³⁵ *BL Invest., Inc. v. Registradora*, 158 DPR 220 (2002).

¹³⁶ Ley para Eximir a las Sociedades Cooperativas del Pago de Aranceles en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Ley Núm. 114 de 12 de julio de 1960, 30 LPRA § 1770d (2016 & Supl. 2024).

¹³⁷ *Cooperativa de Ahorro y Crédito de Isabela v. Registrador*, 2024 TSPR 11.

¹³⁸ Ley del registro de la propiedad inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA §§ 6088, 6354 (2016 & Supl. 2024).

¹³⁹ *Banco Popular de Puerto Rico v. Zorrilla Posada*, 2024 TSPR 62.