

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL Y NOTARIAL

LUIS MUÑIZ ARGÜELLES*

El Tribunal Supremo emitió cuatro decisiones relativas a los derechos Notarial e Inmobiliario Registral durante el término de 2002-2003. Tres de ellas se relacionan con normas del Derecho Hipotecario y una cuarta trata del deber del notario al preparar una escritura.

I. LOS TRES FALLOS EN MATERIA INMOBILIARIA REGISTRAL

A. *El cumplimiento del plazo jurisdiccional remitiendo escritos a la dirección anunciada*

La primera de las decisiones, *B.L. Investments, Inc. v. Registradora*,¹ es una decisión *per curiam* en la que no participaron ni el juez presidente Andreu García ni el juez asociado Fuster Berlinger y en la que se revoca a la Registradora que denegó la inscripción de unos documentos. La decisión resuelve que el recibo de unos documentos en el apartado que el Registro anuncia es a donde deben remitirse documentos, dentro del plazo jurisdiccional, cumple con el mandato legal de haberlos hecho llegar a la sección correspondiente, aunque sea luego que llegan a manos del registrador, en este caso la hon. Sandra Valentín Díaz.

En el caso se aclara, de forma paralela a lo que se ha resuelto en el plano administrativo, que cuando la ley fija un plazo fatal para la presentación de unos escritos y, añadimos, no establece que se cumple con el plazo depositándolos en el correo, el notario

* Catedrático, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Juez Superior, 1989-1992; Doctor en Derecho, Universidad de Paris II, 1989; *Visiting Scholar*, Universidad de Harvard, 1985-1986; *Juris Doctor*, Universidad de Puerto Rico, 1975; Maestría en Ciencias (Periodismo), Universidad de Columbia, 1970; Bachillerato en Artes (Ciencias Políticas), Universidad de Cornell, 1968, *Fulbright Scholar*, Universidad de la República Oriental del Uruguay, 1994, Universidad de Buenos Aires, 2000.

¹ 2002 T.S.P.R. 141, 2002 J.T.S. 147 (30 de octubre de 2002).

que los envía por esta vía se atiende a las consecuencias de que lleguen a su destino fuera del plazo jurisdiccional.² Sin embargo, como en este caso el envío se hizo a la dirección que dio el Registro, el apartado del Departamento de Justicia, su recibo dentro del plazo de ley equivale a una entrega a tiempo. Le corresponde al Departamento de Justicia, agencia bajo la cual están organizados los registros, remitir los documentos a la sección correspondiente, sin perjuicio para las partes o el notario.³

Los escritos, que no tenemos porqué enumerar en este análisis visto que el caso fue remitido a la Registradora para su recalificación, fueron presentados para subsanar señalamientos de faltas y para solicitar una recalificación. La Registradora entendió que los documentos llegaron a su despacho fuera de la fecha límite, aunque habían llegado al apartado correspondiente del Departamento de Justicia dentro del plazo de ley. Por ello acogió los mismos como unos encaminados únicamente a subsanar las faltas que anunció y concluyó que aún faltaba subsanar un defecto anunciado. Para subsanar esta alegada falta, el notario presentó un segundo escrito que tituló en parte como de recalificación, acompañado de copia de un documento que alegaba haber presentado antes. La Registradora entendió que el notario debía retirar los documentos y presentarlos en *el orden correspondiente*, y notificó este hecho. El notario envió entonces un tercer escrito de recalificación, por correo certificado, que la Registradora alegó nunca fue recibido por ella. La Registradora entonces anotó la caducidad del asiento de presentación.⁴

² Véase *H.F., Inc. v. Registrador*, 116 D.P.R. 433, 441 (1985).

³ *B.L. Investments, Inc.*, 2002 J.T.S. en la pág. 297.

⁴ *Id.* en la pág. 294. Los hechos del caso no aparecen del todo claros en la decisión. Concluimos que por no haber un orden fatal en la presentación de documentos (una escritura de compraventa o la autorización para segregar un inmueble, por ejemplo, pueden presentarse luego de una solicitud de inscripción de hipoteca, sin que ello afecte la inscripción de la última), la caducidad se debió a que no se corrigió la falta alegada a los efectos de que no se había presentado el aviso de demanda. Por ello entendemos que la Registradora concluyó que este señalamiento de falta no había sido objeto de recalificación, pues ella entendía que le llegó tarde el primer escrito a estos efectos. No habiéndose corregido esta falta, concluimos nosotros que la Registradora determinó que el asiento de presentación había caducado, aunque ella no repitió la alegada falta en posteriores avisos al notario.

Pasado un plazo, otro notario se percató que se ha anotado la caducidad del asiento de inscripción y notifica personalmente al notario afectado.⁵ Conforme a la decisión del caso, el notario que originalmente había presentado la escritura para su inscripción no fue advertido de la caducidad, ni a su dirección ni a la del presentante. Éste presentó entonces otro documento señalando que existía un tercer escrito de recalificación que no había sido atendido, escrito que la Registradora se negó a aceptar. Al día siguiente, el notario acudió al Tribunal Supremo en recurso gubernativo.⁶

La Registradora, en su escrito al Tribunal Supremo, alegó que el primer escrito de recalificación le llegó fuera del plazo jurisdiccional, por lo que lo acogió como una solicitud para subsanar la falta, sin que se hubiese subsanado. Como la presentación de los documentos que la hubiesen subsanado se hizo, conforme a su criterio, pasado el plazo legal para hacerlo, ella procedió a decretar la caducidad del asiento de presentación. En la secuencia de eventos, y conforme a la determinación de la Registradora respecto a la entrega tardía del primer escrito de recalificación y el no recibo del tercer escrito de recalificación, al momento del notario acudir al Tribunal Supremo ya había transcurrido el plazo jurisdiccional para instar el recurso gubernativo, por lo que dicho recurso debía desestimarse por falta de jurisdicción.⁷

En la opinión se señala que obran en el expediente los recibos que demuestran que el tercer escrito de recalificación se remitió y recibió dentro del plazo jurisdiccional de veinte días que fija el artículo 77 de la Ley hipotecaria.⁸ Por virtud de la norma anunciada —que si el Registro anuncia un apartado como aquella dirección a la cual deban remitirse escritos, el recibo de documentos a ese apartado dentro del plazo jurisdiccional cumple con el envío dentro de tal plazo— y por el hecho que la Registradora no había resuelto el tercer escrito de recalificación, al haber el primero llegado a tiempo, procedía que ella lo acogiese como una solicitud de recalificación y no como un escrito para subsanar una falta, erró la Registradora al resolver que había caducado el

⁵ No se aclara en la opinión cuál era el interés que tenía en el proceso, si alguno, el notario que advierte al interesado.

⁶ *B.L. Investments, Inc.*, 2002 J.T.S. en las págs. 294-95.

⁷ *Id.* en la pág. 295.

⁸ 30 L.P.R.A. § 2280 (2003).

asiento de presentación, por lo que se devuelve el caso para que se atienda el tercer escrito de recalificación.⁹

El Tribunal Supremo también advierte que cuando los registradores concluyen que un asiento ha caducado, es su deber notificarle a los notarios o presentantes, para que puedan revisar el dictamen ante el Tribunal Supremo. En este caso la decisión establece que la caducidad no se había dado, por lo que la ausencia de notificación no afectó a la parte ni al notario.¹⁰

B. La facultad del registrador para calificar documentos judiciales

La segunda decisión en materia inmobiliaria registral, la de *R & G Premier Bank v. Registradora*,¹¹ que se emite bajo la firma del juez asociado Fuster Berlinger y en la que no participa el juez presidente Andreu García, reafirma un principio registral inmobiliario, el de legalidad, sin por ello sentar nuevas normas al respecto. La controversia principal en este caso trata de la autoridad que tiene el Procurador Especial de Relaciones de Familia para comparecer como defensor judicial de unos menores en una vista de autorización judicial para hipotecar su participación en un inmueble. En el caso se resuelve que dicha autoridad existe y que una vez dictada la resolución judicial autorizando la hipoteca, no puede el registrador, aquí también la hon. Valentín Díaz, calificar adversamente el documento por entender que la resolución es nula.

El caso, que no comentaremos más de lo que ahora hacemos, reitera el principio anunciado por el artículo 64 de la Ley hipotecaria,¹² a los efectos de que la facultad calificadora del registrador respecto a los documentos judiciales se limita a verificar la jurisdicción y competencia del tribunal, la naturaleza y efectos de la resolución dictada, la observación de los trámites y preceptos esenciales para su validez, las formalidades extrínsecas de los documentos, y los antecedentes registrales que permitan su inscripción. Habiendo el Tribunal Supremo resuelto que los Procuradores Especiales de Relaciones de Familia tienen autoridad,

⁹ *B.L. Investments, Inc.*, 2002 J.T.S. en la pág. 296.

¹⁰ *Id.*

¹¹ 2002 T.S.P.R. 143, 2002 J.T.S. 152 (5 de noviembre de 2002).

¹² 30 L.P.R.A. § 2267 (2003).

bajo la ley que crea su puesto, para comparecer como defensores judiciales, la Registradora no podía denegar la inscripción.

Claro está, de no haber existido esta autoridad, el documento judicial hubiese sido defectuoso por no cumplirse los trámites de ley para garantizar la validez del dictamen judicial. No hay, hasta donde hemos podido determinar, guías para determinar, en ausencia de un lenguaje claro del estatuto o previo a un fallo judicial que aclare sus dudas, cuándo es que el registrador puede cuestionar la autoridad del Tribunal para actuar. Hubiese sido útil que la decisión las hubiese elaborado.

C. La posibilidad de subsanar faltas estando pendiente la resolución de un recurso gubernativo

La tercera decisión que trata sobre el Derecho Inmobiliario Registral es la de *Acosta Lebrón v. Registradora*,¹³ también *per curiam*. Los jueces asociados Rebollo López y Fuster Berlingeri no intervinieron en la misma.

En ese caso el Tribunal Supremo resuelve que el que se haya instado un recurso gubernativo no impide que el presentante subsane la falta y que el registrador que entiende que así se ha actuado, puede proceder a la inscripción. La registradora Valentín Díaz, cuyas actuaciones también fueron objeto de los otros dos casos en materia inmobiliaria registral, había solicitado al Tribunal Supremo autorización para inscribir, conforme al interés de la parte que había acudido al Tribunal Supremo en recurso gubernativo.¹⁴

Ciertamente, al momento de la parte subsanar la falta alegada de forma aceptable para la Registradora, ya no había controver-

¹³ 2003 T.S.P.R. 97, 2003 J.T.S. 100 (4 de junio de 2003).

¹⁴ En España, dicen Ramón María Roca Sastre y Luis Roca-Sastre Muncunill que procede la presentación de un escrito en el Registro posterior a haberse solicitado un recurso gubernativo, y añade que la Dirección General de Registros y del Notariado puede resolver el mismo aunque el caso sea académico. 4 RAMÓN MARÍA ROCA SASTRE & LUIS ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *DERECHO HIPOTECARIO* 85-89 (8va ed. 1995). Entendemos que por el requisito constitucional de que los tribunales vean sólo aquellas controversias que constituyen verdaderos casos o controversias, nuestro Tribunal no puede emitir decisiones consultivas, como en España. *E.L.A. v. Aguayo*, 80 D.P.R. 552 (1958). El Tribunal Supremo ha expresado que al resolver recursos gubernativos actúa como un tribunal, por lo que estaría obligado a respetar las restricciones constitucionales que le autorizan a ejercer su jurisdicción.

sia que resolver. La parte pudo haber desistido de su recurso y, con la determinación de la Registradora, que constaba ya por escrito ante el Tribunal Supremo, se hubiese procedido a inscribir.

El interés del caso no está en ello sino en el hecho de que autoriza a una parte a intentar subsanar una falta cuando hay un recurso pendiente, aun cuando el registrador no ha manifestado, como sí hizo en este caso, que entendía subsanada la falta. Es a esto a lo que el Tribunal Supremo parece referirse cuando afirma lo siguiente:

No hemos encontrado en la Ley Hipotecaria, su Reglamento, ni en la jurisprudencia, disposición alguna que lo prohíba a la parte interesada en la inscripción subsanar la falta señalada por el Registrador, una vez se ha radicado un recurso gubernativo. Ante la ausencia de tal prohibición, resolvemos que la parte con interés en la inscripción puede subsanar dicha falta.¹⁵

Sin embargo, nos preocupa la oración que sigue a la cita anterior pues con ella se le cierran las puertas a quienes puede que interesen anticipar una prueba que habría de subsanar una falta, pero sobre la cual el registrador aún no se ha pronunciado, situación que reiteramos no es la del caso que analizamos. Afirma el Tribunal Supremo que con la presentación de los documentos que la parte entiende se subsanará la falta “se entenderá que la parte recurrente ha consentido la falta tácitamente, ya que ha decidido corregirla”.¹⁶ Ello no necesariamente es correcto, pues es posible que el registrador, al calificar los documentos que se le someten, insista en denegar la inscripción.

Si el interesado ha desistido del recurso gubernativo, ha renunciado a plantear las controversias de derecho que tal vez se hubiesen resuelto a su favor, logrando así la inscripción sin necesidad que se califiquen los documentos que ahora ha presentado al Registro. Con esa renuncia, la inscripción queda a la merced de la calificación que el registrador haga del documento sometido, no para cuestionar la falta sino para subsanarla, pues conforme al Tribunal Supremo, con el desistimiento tácito se ha aceptado que hay una falta que debe subsanarse. Si el nuevo documento no la subsana, el documento jamás será inscribible.

¹⁵ *Acosta Lebrón*, 2003 J.T.S. en la pág. 1125.

¹⁶ *Id.*

¿Es correcto, pues, concluir que toda vez que se presenta un nuevo documento al Registro se ha consentido *tácitamente* a la falta anunciada? Si fuere así, quien decida subsanar una falta estando presente un recurso gubernativo debe primero obtener del registrador la seguridad de que con lo que someta habrá de lograr la inscripción, pues de lo contrario se expone a no poder inscribir.

Si el recurso gubernativo se ve como un *certiorari*, el mismo no paraliza los trámites que no le sean incompatibles. Podría, pues, presentarse el documento con el que se intenta subsanar el defecto que en el recurso se ha cuestionado. Ciertamente habría un interés en así hacerlo, sin renunciar a la posibilidad de un fallo respecto al recurso si el intento resulta infructuoso, para de esa forma acelerar la inscripción que se desea. Esa inscripción puede ser necesaria para llevar a cabo otras operaciones económicas, operaciones cuya promoción es, a fin de cuentas, la razón de ser del Registro.

Si el documento subsana el defecto y se llega a la inscripción, el recurso es académico y debe por ello desestimarse, pudiendo la parte realizar las otras operaciones que desea. Si no lo subsana, el recurso se justifica y, de ser resuelto a favor del recurrente, procederá la inscripción aun sin el documento que resultó, a juicio del registrador, insuficiente.

La regla 27 del Reglamento del Tribunal Supremo,¹⁷ no establece si el recurso gubernativo paraliza o no los procedimientos en el Registro. Las reglas 17(b)¹⁸ y 20(e)¹⁹ del mismo reglamento sí lo especifican respecto al recurso de apelación y al de *certiorari*, aunque lo hacen de forma distinta. En lo que a la apelación respecta sí se da una paralización pues el recurso se da contra algo que ya es final. Respecto al *certiorari*, donde la determinación objeto del recurso no es final, la norma es la de la no paralización. El inciso (e) de la citada regla 20 del Reglamento del Tribunal Supremo establece lo siguiente:

(e) Salvo lo dispuesto en el inciso (m) de esta regla, la presentación de una petición de *certiorari* no paralizará los procedimientos en el Tribunal de Circuito de Apelaciones

¹⁷ 4 L.P.R.A. Ap. XXI-A, R. 27 (2003).

¹⁸ *Id.* R. 17(b).

¹⁹ *Id.* R. 20(e).

o el Tribunal de Primera Instancia. La expedición del auto de *certiorari* suspenderá los procedimientos ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones y el Tribunal de Primera Instancia, salvo orden en contrario expedida por este Tribunal motu proprio o a solicitud de parte. La solicitud de que se dicte una orden de este tipo se podrá hacer en cualquier momento luego de presentada la petición de *certiorari*, pero siempre se hará en una moción separada.

El recurso gubernativo no se da contra una determinación final del registrador en lo que al interés de la parte respecta. La determinación es final únicamente en lo que concierne a la controversia que se plantea, pero si el registrador es sostenido en su calificación, la parte siempre tiene la facultad de subsanar la falta confirmada, por lo que el procedimiento no concluye con la decisión emitida por el Tribunal Supremo.²⁰

En todo caso, lo ideal sería que se enmendara la regla 27 del Reglamento del Tribunal Supremo para aclarar el efecto paralizador, o no, del recurso gubernativo. Claro está, si no paraliza el procedimiento, debería proveerse para que el registrador pueda seguir operando con copias de los escritos o mediante la sustitución de copias de éstos en el Tribunal Supremo, pero ello es un procedimiento de fácil reglamentación.

II. LA DECISIÓN EN MATERIA NOTARIAL

La cuarta decisión, *In re: José Davison Lampón*,²¹ suscrita por el juez asociado Rebollo López, en la que el juez asociado Rivera Pérez no intervino, es la secuela del caso de *Rodríguez Morales v. Registrador*,²² opinión emitida por la juez asociada Naveira Merly en la que, entre otras cosas, se confirmó la denegatoria de inscripción de una escritura por haberse vendido el inmueble en la pública subasta en ejecución de hipoteca por un precio menor al de la tasación que aparecía en la escritura de constitución de la misma. En la nota al calce número uno de dicha opinión se refiere el caso a la Oficina de Inspección de Notarías para investigar la conducta del notario José Davison Lampón, quien fotocopió la

²⁰ LUIS RAFAEL RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 327 (2da ed. 2002).

²¹ 2003 T.S.P.R. 92, 2003 J.T.S. 92 (12 de mayo de 2003).

²² 142 D.P.R. 347 (1997).

sentencia por virtud de la cual el alguacil anunció el tipo mínimo en \$12,875.00 y no en los \$15,000.00 en que el inmueble había sido tasado para fines de la hipoteca.²³ El notario había fotocopiado el texto del mandamiento de ejecución dirigido al alguacil y no se percató que en él existía la discrepancia que hacía nula la venta judicial.²⁴

El Tribunal Supremo no sólo reitera la censura que anunció en *Rodríguez Morales*, a los efectos de que los notarios no deben incorporar fotocopias de documentos sino que deben reproducirlos en las escrituras en los que a ellos se haga referencia, sino que califica la práctica como una que se presta a que se sustituyan folios y alteren escrituras y a que, como en este caso, se afirmen datos incorrectos. El notario, afirma el Tribunal, es el primer calificador de los instrumentos y por ello deber cerciorarse de que el negocio jurídico que otorga goza de plena validez.²⁵

Dice el Tribunal Supremo que la práctica de fotocopiar y de no revisar y transcribir los documentos que dan base a los reclamos de las partes es una que si no se censura y ataja, “pondría en grave peligro la integridad y la autenticidad del instrumento público y debilitaría los cimientos que sustentan la fe pública notarial”.²⁶

El deber del notario que, mediante el cuidadoso ejercicio de su profesión, se peca de fallas como la de la sentencia y el mandamiento en este caso, es el de negarse a otorgar el instrumento que se le pide. El notario tiene una “labor preventiva”,²⁷ y no percatarse que en sus instrumentos se anuncian errores como éstos equivale a cometer “una de las *faltas más graves* que como custodio de la fe pública puede cometer un notario”.²⁸ La falta cometida no es un mero descuido que se solucione con la celebración de una nueva subasta que en todo caso procedía, como alegó el notario, sino que es “fruto del descuido” y la actuación debe ser censurada.²⁹

²³ *Id.* en la pág. 353 n.1.

²⁴ *Id.* en la pág. 353.

²⁵ *Davison Lampón*, 2003 J.T.S. en la pág. 1070 (citando a *Gasolinas de Puerto Rico Corp. v. Keeler Vázquez*, 2001 T.S.P.R. 158, 2001 J.T.S. 161).

²⁶ *Davison Lampón*, 2003 J.T.S. en la pág. 1067.

²⁷ *Id.* en la pág. 1070.

²⁸ *Id.* (citando a *In re: Rivera Arvelo y Ortiz Velázquez*, 132 D.P.R. 840, 863 (1993)).

²⁹ *Davison Lampón*, 2003 J.T.S. en la pág. 1071.

Añade el Tribunal cerca del final de su sentencia que “[s]on, precisamente, tales ‘atrechos’ fáciles los que pervierten la función notarial, convirtiéndose en fantasmas de la ineptitud y precursores de una práctica lesiva a la fe pública”.³⁰

El sinsabor que deja la sentencia, sin embargo, y es con esto que deseamos concluir, es que si las faltas fueron tan graves, tal vez la sanción debió ser en exceso de los \$500.00 impuestos, sanción que se complementa con la aparentemente ya innecesaria advertencia de que “deberá cesar en su práctica de fotocopiar documentos en escrituras matrices”.³¹

³⁰ *Id.*

³¹ *Id.*