

DOS TEMAS UNIVERSITARIOS: I. CONCEPTOS ÉTICO Y JURÍDICO DE AUTONOMÍA. II. RELACIONES ENTRE LAS TAREAS DEL INVESTIGADOR Y EL DOCENTE

Por el doctor Eduardo GARCÍA MÁYNEZ
Profesor e investigador emérito de la
UNAM.

I

Preámbulo

En todos los tonos se ha discutido, se discute y sin duda alguna seguirá discutiéndose, respecto de nuestra Universidad Nacional, cuáles son la esencia y los límites de su autonomía. ¿A qué se debe la interminable polémica...? Una de las causas de la discrepancia, entre los que abordan el tópico, seguramente obedece a la falta de un planteamiento riguroso, defecto que tiene su origen en la creencia falsa de que la cuestión queda resuelta con solo atender al sentido etimológico del término que nos interesa. De los que siguen este camino, no pocos incurrir en el error de pensar que la capacidad que el vocablo designa es un poder sin límites, en ejercicio del cual el sujeto o el ente autónomos legislan de modo soberano. Otros, en cambio, indebidamente restringen el alcance de la palabra, o le atribuyen una significación que no le corresponde. Lo más frecuente, en el caso de instituciones como nuestra Casa de Estudios, es el falseamiento intencional del concepto, casi siempre motivado por propósitos extrauniversitarios. Diríase que hay voces cuyo destino consiste en que la política abuse de ellas, no solo "autonomía", sino, para ofrecer tres o cuatro ejemplos, otras como "democracia", "libertad", "interés público", "justicia social", etcétera.

No es insólito que los yerros e imprecisiones de quienes debaten el tema tengan su fuente en el olvido de que ciertas expresiones no significan lo mismo en el lenguaje de la ética que en el de la jurisprudencia, ni tienen tampoco igual sentido cuando se aplican a una persona física que cuando son referidas a una colectividad. Tomando en cuenta lo dicho trataremos de definir, con el mayor rigor posible, los diferentes significados del vocablo, y, por razones de método, dirigiremos primeramente nuestra atención al sentido *ético* del término, que, como es sabido, fue el primigenio.

II

Autonomía y heteronomía, en la acepción moral de ambas voces.

Punto de partida, para el esclarecimiento de estas nociones, será un resumen brevísimo de la filosofía práctica de Kant.

En un pequeño gran libro, titulado *Fundamentación de la Metafísica de las Costumbres*, el filósofo de Koenigsberg inicia sus desarrollos con una frase famosa: "Ni el mundo, ni, en general, tampoco fuera del mundo, es posible pensar nada bueno sin restricción, a no ser tan sólo una buena voluntad".¹

Kant realizó una revolución en el planteamiento del problema de la conducta. Tanto en la *ética empírica* como en la *de bienes o de fines*, el valor de los actos humanos es medido en función de sus resultados. Unas veces se atendía a la utilidad; otras al placer; no pocas, a la relación de aquéllos con un ideal de dicha. Se trataba, para valernos de la certera expresión de Max Scheler, de una *ética pragmática*, o *moral del éxito*. La postura del pensador prusiano es radicalmente diversa, ya que, en vez de preocuparse por los efectos del comportamiento, toma en consideración el lado *interno* de la conducta, y refiere el valor de ésta a la índole de los propósitos.

Por útiles o agradables que sean las metas que perseguimos, nada puede afirmarse moralmente de ellas, si ignoramos la *forma de su postulación*. Lo decisivo, para el autor de las tres *Criticas*, no es lo que el hombre se propone, sino los *móviles que lo llevan a proponérselo*. El centro de gravedad de la vida moral debe buscarse en la pureza de los motivos, no en el resultado —más o menos venturoso e incierto— de nuestros actos.

Para precisar el concepto kantiano de *buena voluntad*, recordemos la clasificación que de las acciones humanas hace el filósofo, atendiendo a los vínculos de éstas con la ley moral. Las divide, como es bien sabido, en acciones *conformes al deber*, pero que no han sido ejecutadas *por deber*; acciones realizadas *conformemente al deber y por deber*, y acciones *contrarias al deber*.

La diferencia entre las conformes al deber, pero que no han sido ejecutadas por deber, y las realizadas por deber, deriva de la índole de los *móviles*. En el primer caso, la conducta del actuante concuerda *en forma externa* con el imperativo moral: el obligado hace lo que éste prescribe o deja de hacer lo que veda, pero el *móvil* que lo determina no es el mero *respeto* a la exigencia ética, sino una inclinación.² En la

¹ M. KANT, *Fundamentación de la Metafísica de las Costumbres*. Traducción castellana de Manuel García Morente, Ed. Calpe, Madrid, 1921, p. 21.

² KANT define la *inclinación* como "un deseo habitual". *Éléments Métaphysiques de la Doctrine du Droit*. Traducción Barni, París, 1853, p. 15.

otra hipótesis, la concordancia no es sólo *exterior*, sino *interna*, pues la persona se somete al imperativo por simple respeto³ a la exigencia que de aquél emana.

Esta dicotomía parece de comprensión difícil; pero, si recurrimos a los ejemplos, entenderla es muy fácil. Recordaré sólo uno: conservar la vida es un deber; mas el ciudadano angustioso que ponemos en ello priva a nuestra conducta de mérito moral. Conservamos la existencia *conformemente al deber*, puesto que hacemos lo que éste ordena; pero el móvil no es el mero respeto a la norma, y lo que nos impele es una *inclinación* hondamente arraigada en el instinto. Contemplemos ahora el caso de un infeliz que ha perdido toda apego a la vida, y, aun deseando la muerte, conserva la existencia, no por debilidad o miedo, sino para cumplir el precepto que le manda no atentarse contra ella. Su comportamiento concordará, *exterior e interiormente*, con la ley moral y tendrá, por ende, valor pleno.⁴

El hombre —sentencia Kant— debe determinarse no por resortes empíricos, sino por respeto a leyes de universal validez. “La representación de un principio objetivo, en cuanto es restrictiva para una voluntad, llámase *mandato* (de la razón), y la fórmula del mandato se llama *imperativo*.”⁵ Por su naturaleza de mandatos, los imperativos se expresan en la forma de un deber ser, y de esta suerte muestran la relación que ha de existir entre una ley objetiva de la razón y una voluntad que, por su constitución subjetiva, no siempre es determinada por dicha ley.

Los imperativos son de dos clases: *categoricos e hipotéticos*. Los primeros prescriben una acción por sí misma, como objetivamente necesaria; los segundos ordenan una conducta como medio para el logro de un fin.

Como nuestros designios pueden ser *reales* o *meramente* posibles, los imperativos hipotéticos correspondientes se dividen en *asertórico-prácticos* y *problemático-prácticos*. Los problemático-prácticos señalan los medios idóneos para el logro de un propósito de la segunda especie. Kant también los denomina *reglas técnicas, o imperativos de la habilidad*. Éstos nada prejuzgan sobre el valor de los fines que el actuante se propone: simplemente indican qué medios ha de emplear para alcanzarlos.

El imperativo hipotético es *asertórico* cuando no se refiere a la consecución de una finalidad meramente posible, sino real, es decir, al logro de un anhelo que podemos considerar existente en toda criatura humana: el anhelo de dicha. A los que nos enseñan de qué medios hemos

³ Por *respeto* entiende KANT “la conciencia de la subordinación de la voluntad a una ley, independientemente de otras consideraciones cualesquiera”. *Fundamentación*, p. 34 de la traducción de García Morente.

⁴ Cfr. KANT, *Fundamentación*, pp. 66 y 67 de la traducción citada.

⁵ *Fundamentación*, p. 54 de la traducción castellana de Manuel García Morente.

de servirnos para conseguir la ventura, nuestro filósofo les da el nombre de *consejos de la sagacidad*, o *imperativos pragmáticos*. Los imperativos de la moralidad, o *imperativos categóricos*, son, en cambio, *apodictico-prácticos*.

El imperativo categórico tiene la siguiente fórmula: "*Obra sólo según una máxima tal que puedas querer al mismo tiempo que se torne ley universal*".⁶

La *máxima* es el *principio subjetivo* de la acción, la regla de acuerdo con la cual el sujeto *quiere conducirse*; la *ley*, en cambio, el *principio objetivo*, universalmente válido, en consonancia con el cual debe hacerlo. Lo que el imperativo categórico ordena es que la máxima sea de tal naturaleza que pueda ser elevada, *por voluntad del actuante*, a la categoría de norma válida para todo ser racional.⁷

Veamos, a través de algunos ejemplos, en qué forma debe el hombre servirse del susodicho imperativo como piedra de toque o criterio orientador de su conducta.

Un infeliz, deseoso de poner fin a sus desdichas, se pregunta si será contrario al deber privarse voluntariamente de la vida. La máxima que ha de poner a prueba es la siguiente: debo, por egoísmo, abreviar mi existencia, ya que me produce más sufrimientos que goces. Es claro que semejante principio no puede ser elevado a la categoría de norma universal, porque una naturaleza cuya ley fuese destruir la vida, en vez de fomentarla, resultaría contradictoria consigo misma, y no podría subsistir como naturaleza.

Consideremos ahora el caso de un individuo que, apremiado por la necesidad, decide pedir dinero prestado, a sabiendas de que no podrá devolverlo. La máxima de su acción se formularía de este modo: "para salir de apuros pediré dinero en préstamo, pero prometeré devolverlo, aun cuando sé que no estoy en condiciones de cumplir con lo ofrecido". ¿Qué sucedería si semejante principio se convirtiese en ley universal? No hace falta gran esfuerzo para comprender que si todos los que tienen necesidad de fondos procedieran en esta forma, nadie tendría fe en las promesas, que acabarían por destruirse a sí mismas, haciendo imposible el fin que gracias a ellas se trata de alcanzar.

Si examinamos detenidamente la fórmula del imperativo categórico, descubriremos que implica dos exigencias. La primera es la de *autonomía*. A ella aluden las palabras: "*Obra sólo según una máxima tal que puedas querer...*" Para conducirse de modo autónomo, el sujeto debe someterse a máximas que puedan ser elevadas, *por su voluntad*, a la categoría de leyes universalmente válidas. Los principios subjetivos no susceptibles de tal conversión han de ser desechados. Sólo en el caso de los que tengan validez para todo el mundo, puede el actuante, en uso

⁶ *Fundamentación*, traducción citada, p. 67.

⁷ Cfr. KANT, *Fundamentación*, capítulo II.

de su autonomía y su libertad,⁸ hacer de los mismos el principio rector de sus actos.

A la de autonomía viene así a añadirse otra exigencia: la de *universalidad*. Las únicas máximas no desechables son las que, por voluntad del sujeto, pueden ser elevadas al rango de leyes de universal validez. La segunda exigencia restringe así el principio de la autonomía, ya que invalida cualquier máxima *de lo que no se pueda querer* que se torne ley universal.

Quando el hombre obedece a un interés, propio o ajeno, obra, según Kant, en forma *heterónoma*, ya que no es su voluntad, sino ese interés, lo que lo determina.⁹ Para proceder *autónomamente*, la voluntad debe manifestarse como "legisladora universal", es decir, como querer exclusivamente sujeto a reglas que valen no sólo para el actuante, sino para todos los demás. Por ello escribe el filósofo que "la moralidad es la relación de las acciones con la autonomía de la voluntad, con la posible legislación universal por medio de las máximas de la misma"¹⁰ "El principio de la autonomía ordena, pues, no elegir de otro modo sino de éste: que las máximas de la elección, en el querer mismo, sean al propio tiempo incluidas como ley universal".¹¹

Preguntémonos ahora: ¿puede realmente afirmarse que la voluntad que se somete a principios objetivos legisla universalmente? En nuestro sentir ello no es correcto, porque el imperativo categórico reclama de nosotros queelijamos sólo aquellas máximas que pueden convertirse en leyes aplicables a todo ser dotado de razón.

La autonomía se halla limitada por la exigencia de universalidad, lo que a fin de cuentas significa que nuestra voluntad no es la *creadora* de los principios éticos, aun cuando pueda, eso sí, *reconocerles validez y someterse espontáneamente a ellos*. ¿Cuál es, entonces, de acuerdo con los planteamientos kantianos, el fundamento objetivo de la moral, si éste no reside en el albedrío del sujeto...? Sólo puede ser la *racionalidad* de los principios, es decir, algo que no tiene su fuente en tal albe-

⁸ El ejercicio de la autonomía presupone la libertad del querer, o capacidad que la voluntad humana tiene de autodeterminarse. Sobre el concepto kantiano de libertad volitiva, véase el capítulo II de la *Fundamentación*, pp. 105-118.

⁹ "Cuando la voluntad busca la ley que debe determinarla, en algún otro punto que no en la aptitud de sus máximas para su propia legislación universal y, por tanto, cuando sale de sí misma a buscar esa ley en la constitución de alguno de sus objetos, entonces prodúcese siempre *heteronomía*. No es entonces la voluntad la que se da a sí misma la ley, sino el objeto, por su relación con la voluntad, es le que le da a ésta ley. Esta relación, ya descansa en la inclinación, ya en representaciones de la razón, no hace posible más que imperativos hipotéticos: "debo hacer algo porque quiero alguna otra cosa". *Fundamentación*, p. 98 de la traducción castellana de García Morente.

¹⁰ Cfr. *Fundamentación*, capítulo II,

¹¹ *Fundamentación*, traducción citada, p. 97.

drio, sino que resulta, frente a éste, como el propio Kant lo asevera, un "mandato de la razón", un "principio" cuya representación es constrictiva y, en este sentido, constituye una instancia *heterónoma*. Si lo anterior es válido, habrá que reconocer que el término *heteronomía* es susceptible de dos empleos. En sentido *etimológico* significa *legislación que dimana de un querer ajeno*. En un segundo sentido, *heterónoma* es *toda legislación a que nuestra voluntad debe incondicionalmente someterse, pero que no tiene su origen en un sujeto distinto del actuante, sino en una instancia objetiva, ya sea la universalidad de la razón, ya, como lo afirman Max Scheler y Nicolai Hartmann, los valores en que estos filósofos encuentran el fundamento inmovible de toda moralidad*.¹²

Kant pone de cabeza —observa Nicolai Hartmann— la relación entre deber y querer. El deber ser no determina ya al querer, sino al contrario. "El deber ser, como lo objetivo, aparece ahora subordinado. Es sólo la expresión de la ley, la objetivación del querer puro. *La voluntad, en cuanto subjetiva, resulta lo propiamente determinante*. Nos hallamos frente a una reducción de la esencia de lo valioso a otra cosa que le es extraña; aquí, también, lo que vale plenamente (es decir, lo ordenado) se explica por algo que no es un valor. Y en el caso, cual ocurre en el eudemonismo, el principio explicativo es una tendencia interior del sujeto".¹³ Por ello declara el filósofo de Königsberg que el venero de la legislación moral no debe buscarse en la voluntad *empírica*, sino en una voluntad pura, legisladora infalible de la conducta humana. A diferencia del querer empírico, la voluntad pura sólo puede obrar por deber. Mas si procede *necesariamente* por deber no es voluntad libre, y si no es libre, tampoco puede ser buena, ya que sin libertad no hay moralidad.

El subjetivismo trascendental —arguye Hartmann— no conduce a la ética al resultado que Kant apetecía, o sea, a la demostración de la libertad. Lo que el libre albedrío requiere no es la autonomía volitiva, la autolegislación, sino la distancia de la voluntad frente a los principios éticos, su movilidad ante ellos, la posibilidad de cptar entre la violación y la obediencia. Semejante condición de distancia sólo es posible cuando la ley moral no proviene de la voluntad que ha de acatarla, esto es, cuando tiene el carácter de una legislación no autónoma, sino heterónoma (en el sentido que Nicolai Hartmann da a este último término). Lo anterior no significa que aquella ley ha de tener su origen en una voluntad distinta de la del obligado, sino que su fundamento debe buscarse en una instancia independiente de nuestro albedrío. Esta sólo puede residir

¹² El lector hallará un resumen de las doctrinas axiológicas de Scheler y Hartmann en mi obra *El problema de la objetividad de los valores*. Editorial Colegio Nacional, México, 1969, capítulos IV a VII.

¹³ N. HARTMANN, *Ethik*. Verlag Walter de Gruyter, Berlín, p. 69 de la segunda edición.

en los valores éticos, y manifestarse a través de las normas que exigen realizarlos.¹⁴

Entre las doctrinas que aplican el concepto kantiano de autonomía al problema de la validez del derecho, una de las más interesantes es la de Rodolfo Laun.

En su opúsculo *Derecho y Moral*¹⁵ el mencionado jurista tajantemente sostiene que *el derecho positivo*, como tal, no puede *por sí mismo* obligar a los particulares, pues del hecho *de que alguien ordene algo, no se sigue que el que recibe la orden deba obedecer*. Si nos atenemos a la opinión dominante, el derecho es una legislación heterónoma, un conjunto de prescripciones “cuyo contenido nos es impuesto por una voluntad extraña, precisamente la del legislador, ya sea que nos obligue inmediatamente —como acepta sin críticas la mayoría—, o sólo nos ligue mediadamente, derivando su autoridad de la ley moral, como en Kant, o sometiéndonos nosotros al derecho por virtud de una aceptación general o, según frase de Radbruch, aceptándolo en blanco”.¹⁶

A todos estos asertos Laun contrapone la tesis de que las normas del derecho pueden acatarse de modo autónomo, pues quien se somete a un *deber jurídico*, no a la fuerza, cumple sólo una ley “que él mismo se ha dado para cada caso de aplicación”.¹⁷

Para Rodolfo Laun, “una frase que me ordena algo es o la expresión de una voluntad ajena —en cuyo caso no me puede obligar, o me obliga—, pero entonces no puede ser expresión de una voluntad extraña”.¹⁸ Del hecho de que los detentadores del poder promulguen y publiquen leyes y las impongan por la fuerza, no se infiere que alguien *deba* obedecer. Los preceptos del derecho positivo no tienen, como contenido, deber alguno. Simplemente dan expresión a una necesidad condicionada: *la de someterse a ellos si se quiere evitar la aplicación de actos coactivos*.

Laun declara que si existe un derecho distinto de nuestra subjetividad, tal derecho no podrá dárse nos sino como un conjunto de vivencias individuales, subjetivas y autónomas. En estas vivencias agregamos a los procesos del mundo causal “algo nuevo, algo propio, la ley de nuestro carácter. Por la adición de esta vivencia en el caso concreto, se convierten los preceptos heterónomos y condicionados del llamado *derecho positivo*, que en sí sólo implican una necesidad, una fuerza condicionada, en *deberes incondicionados y autónomos para dicho caso individual; se con-*

¹⁴ Cfr. obra y edición citadas en la nota anterior, p. 92.

¹⁶ Rodolfo LAUN, *Derecho y Moral*. Traducción de Juan José Bremer, Cuadernos del Centro de Estudios Filosóficos de la Universidad Nacional de México, Cuaderno No. 5, 1959.

¹⁶ LAUN, obra y traducción citadas, p. 167.

¹⁷ LAUN, obra y traducción citadas, p. 167.

¹⁸ LAUN, obra y traducción citadas, p. 170.

vierten en derecho verdadero. Aquello que decretó la fuerza y que en sí no obliga a nadie, se transforma para mí, en el caso individual de aplicación, en derecho obligatorio, por virtud de mi conciencia o de mi sentimiento jurídico".¹⁹

La validez del derecho positivo deriva, pues, para Laun, *del reconocimiento de las normas de aquél en cada caso de aplicación*; no debe hablarse, en consecuencia, de reconocimiento del sistema jurídico como totalidad, o de una "aceptación en blanco". Más bien habrá que distinguir aquellos preceptos legales que consideramos como "derecho", de aquellos otros que a nuestro juicio sólo constituyen un "entuerto" (*Unrecht*).

Valiéndonos de argumentos análogos a los que Laun emplea, cabría argüir, contra su tesis, que el del hecho de que yo piense que *debo* hacer algo, no se sigue, de manera necesaria, que *deba* yo hacerlo. Lo que *debo* hacer ha de tener, si constituye una obligación verdadera, carácter incondicionado, *valer aun en contra de mi voluntad*. Pues una de dos: o *no puedo* dejar de hacer lo que debo y quiero, y entonces mi actitud no tiene ningún mérito moral, o *puedo* dejar de hacerlo, aunque *deba* hacerlo en todo caso, y entonces la norma no encuentra en mi albedrío el fundamento de su obligatoriedad, sino en un valor independiente de mi querer.

Los precedentes desarrollos demuestran que la autonomía de la voluntad, en el sentido ético de estas palabras, no puede definirse como capacidad del albedrío de *crear* las normas que han de regir sus actos; habrá que entenderla como capacidad de *reconocer* la validez de éstas y de someterse *espontáneamente* a ellas, cuando se tiene la convicción de que no se trata de mandatos arbitrarios, sino de prescripciones *intrínsecamente valiosas*.²⁰

3. Noción jurídica de autonomía.

Autonomía, en la acepción legal del término, es la capacidad de una persona (individual o colectiva), de darse las leyes que han de regir sus actos.

Según Emilio Betti, "autonomía significa, en general, actividad y potestad de darse un ordenamiento, esto es, de regular las relaciones e intereses propios, potestad y actividad que son ejercidas por el propio ente o por los miembros que a él pertenecen".

"Considerada desde el ángulo visual de la competencia, la autonomía

¹⁹ LAUN, obra y traducción citadas, p. 173.

²⁰ Sobre el concepto de validez intrínseca de las normas jurídicas, cfr. E. GARCÍA MAYNEZ, *Filosofía del Derecho*. Ed. Porrúa, capítulo VII, p. 15.

puede ser asumida independientemente por el mismo ente o sujeto, o bien ser delegada y reconocida por una instancia superior”²¹

Mientras que autonomía, en el sentido *ético* del vocablo, es un atributo de nuestro querer o, en otras palabras, la posibilidad que éste tiene de autodeterminarse, *autonomía*, en la acepción legal de la voz, es un *derecho subjetivo* del individuo o el ente autónomos.

Las definiciones precedentes claramente indican que la potestad a que se refieren no es absoluta. Ni siquiera en el ámbito de la llamada autonomía privada tiene tal carácter, pues si bien es cierto que en ejercicio de la misma la persona puede, de acuerdo con la ley, convertir las manifestaciones de su albedrío en productoras de consecuencias de derecho, por ejemplo al contratar con otra persona, el contrato, una vez perfeccionado, adquiere el rango de *lex inter partes* y, por ende, obliga a quienes lo concluyeron. Las normas *genéricas* que regulan tal facultad, lo mismo que las *individualizadas* en que la aplicación de aquellas desemboca, son, digámoslo así, el *marco heterónomo* que a *fortiori* condiciona y limita la autonomía de los particulares.

En el caso de una corporación pública autónoma, como nuestra Universidad Nacional, *mutatis mutandis* ocurre lo propio. En consonancia con su Ley Orgánica, puede la Universidad crear normas, genéricas o de la otra especie; pero esta potestad dimana de preceptos que, al regular la actividad que le permite dar eficacia a los fines para cuyo logro fue instituida, constituyen, frente a la misma, un ordenamiento que ella no formuló.

El artículo 2o. de la Ley de 10 de julio de 1929, establecía que la Universidad es una corporación pública, autónoma, con plena capacidad jurídica y sin más limitaciones que las señaladas por nuestra Constitución Política.

Los artículos 2o. y 4o. de la siguiente ley (19 de octubre de 1933) le reconocen la facultad de organizarse libremente de acuerdo con los lineamientos establecidos por aquel ordenamiento, y confieren al Consejo de la misma el rango de suprema autoridad universitaria.

La ley vigente dice por su parte, en el primero de sus artículos, que “La Universidad Nacional Autónoma de México es una corporación pública —organismo descentralizado del Estado— dotada de plena capacidad jurídica y que tiene por fines impartir educación superior para formar profesionistas, investigadores, profesores universitarios y técnicos útiles a la sociedad; organizar y realizar investigaciones, principalmente acerca de las condiciones y problemas nacionales, y extender, con la mayor amplitud posible, los beneficios de la cultura”.

El artículo segundo, en sus dos primeras fracciones, declara que la

²¹ Emilio BETTI, artículo titulado “Autonomía privada” en el Tomo 1, 2, del “Novissimo Digesto Italiano”, p. 1559.

Universidad tiene derecho para: "I. Organizarse como lo estime mejor, dentro de los lineamientos generales señalados por la presente ley; II. Impartir sus enseñanzas y desenvolver sus investigaciones de acuerdo con los principios de libertad de cátedra e investigación".

La autonomía que los supradichos ordenamientos reconocen a nuestra Casa de Estudios se halla limitada principalmente en dos formas:

Primero, porque las leyes en que el mencionado reconocimiento se hace no fueron creadas por nuestra institución, sino por el Estado y, en consecuencia, constituyen, frente a ella, una legislación *heterónoma*. Segundo, porque la autonomía que le atribuyen sólo existe como *facultad limitada a la realización de sus fines* y, según el artículo 2o. fr. II de la ley vigente, *al ejercicio de dos libertades básicas: la de investigación y la de cátedra*.

El problema que, desde un punto de vista filosófico y no simplemente jurídico-positivo plantean los preceptos citados, es, a mi modo de ver, el siguiente: ¿Es la autonomía un *don* que la Universidad recibió del poder público, o un *derecho* cuyo fundamento *ontológico* debe buscarse en la intrínseca naturaleza de las instituciones universitarias dignas de este nombre?

Nunca he creído que se trate de una dádiva, sino del reconocimiento expreso de un atributo *esencial* de tales instituciones; por ello he hablado siempre de *reconocimiento* y nunca de *dación*. La autonomía no nos ha sido *dada*, sino *reconocida*. Con serias reservas en las dos primeras Leyes Orgánicas y en forma casi total en la vigente, el Estado implícitamente acepta que sin dicho atributo nuestra Casa de estudios no podría ser una universidad auténtica, ni realizar con eficacia sus labores de investigación, docencia y difusión de la cultura. Las palabras "casi total", referidas a la Ley de 1945, aluden a la situación de dependencia económica en que el otorgamiento del subsidio nos coloca frente al Estado Mexicano.

Si las funciones primordiales de toda universidad consisten en la investigación y en la enseñanza, y éstas exigen, *por su intrínseca naturaleza* (y no por decisión del poder público) una libertad irrestricta, la autonomía que permite a las instituciones universitarias planear, organizar y realizar en forma libérrima tales tareas, no puede tener su origen en actos de una autoridad política, sino, como decimos los juristas, en la *naturaleza de las cosas* o, para expresarlo de manera más clara, en la índole peculiar de dos actividades cuyo fin supremo es la búsqueda, el conocimiento y la difusión de la verdad, *independientemente de cualquier otro propósito y con exclusión de cualquier dogma*.

Por ello también parece incorrecto decir que la Universidad sólo puede ejercer su autonomía cuando realiza los fines que el poder público *le ha señalado*. La autonomía ha de ejercerse por las Universidades para el cumplimiento eficaz de sus fines específicos; pero éstos no son algo que

el poder público haya *inventado* para *imponerlos* después a las instituciones de cultura superior. No se trata de *invenciones impuestas*, sino de *exigencias* que dimanar de la naturaleza de los institutos universitarios o, mejor dicho, de la de sus tareas.

La iniciativa referente a la Ley que actualmente nos rige fue enviada al Congreso por el entonces Presidente de la República, y aprobada sin modificaciones por las Cámaras. Se ha dicho que tiene el carácter de una regulación heterónoma, tanto para la Universidad cuanto para quienes actúan como sus órganos. Pero como la iniciativa era una reproducción textual del Proyecto elaborado por el Consejo Universitario que fungió como constituyente (no en el significado *formal* pero sí en el *material* del vocablo), no sería erróneo sostener que la *fuerza real* de nuestra Ley Orgánica fue la voluntad coincidente de quienes aprobamos el Proyecto, y que, también en el sentido *material* del término, dicho proyecto nació de una actividad legislativa propia.

En el artículo primero, ya transcrito, de la citada Ley, se refleja con bastante fidelidad la idea que de las tareas universitarias se tiene en Occidente. De acuerdo con ésta, las funciones esenciales de la Universidad son:

- I. Transmisión de la cultura.
- II. Formación de profesionales.
- III. Investigación humanística y científica.

De estas finalidades la más importante —según Ortega y Gasset— es la primera. “Cultura —escribe el filósofo madrileño— es el sistema de ideas vivas que cada tiempo posee”²² “El régimen interior de la actividad científica no es vital; el de la cultura, sí. Por eso, a la ciencia la traen sin cuidado nuestras urgencias y nuestras necesidades. Por eso se especializa y diversifica indefinidamente; por eso no acaba nunca”... “La cultura tiene que ser en cada instante un sistema completo, integral y claramente estructurado. Es ella *el plano de la vida*, la guía de caminos por la selva de la existencia”. La cultura “es un menester imprescindible”, “una dimensión constante de la existencia humana como las manos son un atributo del hombre. El hombre a veces no tiene manos; pero entonces no es tampoco un hombre, sino un hombre manco. Lo mismo, sólo que mucho más radicalmente, puede decirse que una vida sin cultura es una vida manca, fracasada y falsa”.²³

La Universidad no ha de limitarse, como estatuye el artículo 1o. de su Ley, a *extender* los beneficios de la cultura; más que “difundirla” por

²² “Misión de la Universidad”, en el Tomo II, p. 1304 de Obras de José ORTEGA Y GASSET, 2a. edición, Espasa-Calpe, S. A., Madrid, 1936.

²³ Ensayo, obra y volumen citados en la nota precedente, p. 1307.

medio de cursos de extensión, lo que ante todo debe preocuparle, si se me permite hablar así, es "infundirla" intramuros, para hacer de cada uno de sus miembros un hombre culto, y no simplemente un buen médico, un abogado competente o un investigador sagaz.

... Pero volvamos al tema central de estas reflexiones y preguntemos en qué forma debe nuestra Universidad ejercer su autonomía. La respuesta es fácil: *siendo fiel a su esencia, es decir, realizando, con voluntad inquebrantable, sin desviaciones ni desfallecimientos, sus propios fines*. Realizarlos no es sólo para ella un *derecho*, sino también un *deber* o, si se prefiere una expresión más técnica, un derecho de *ejercicio obligatorio*.²⁴

Lo anterior no significa que la Universidad, como persona, o quienes fungen como sus órganos, carezcan de *libertad*, en el sentido jurídico de esta voz.²⁵ Cumplir con sus finalidades es el primero de sus deberes; mas ello no la despoja de un ancho margen de actividad potestativa, quiero decir, de la libertad de escoger los medios idóneos para el desahogo de sus tareas. Así lo expresan las dos primeras fracciones del artículo 2o. del mencionado ordenamiento, según las cuales ella tiene derecho para:

"I. Organizarse como lo estime mejor, dentro de los lineamientos generales señalados por la presente Ley; II. Impartir sus enseñanzas de acuerdo con el principio de libertad de cátedra y de investigación".

Estas dos libertades no deben entenderse como una concesión graciosa del poder público, sino como exigencia que dimana de la *esencia misma* de las faenas del investigador y del docente. Por ello, con muy buen juicio, los autores del actual Estatuto dispusieron, en el artículo 2o. de éste, que "Para realizar sus fines, la Universidad se inspirará en los principios de libre investigación y libertad de cátedra, y acogerá en su seno, con propósitos exclusivos de docencia e investigación, todas las corrientes del pensamiento y las tendencias de carácter científico y social; pero sin tomar parte en las actividades de grupos de política militante, aun cuando tales actividades se apoyen en aquellas corrientes o tendencias".

Lo expuesto revela, según creo, cuál es la esencia de la autonomía; pero conviene recordar que su correcto ejercicio exige una serie de factores, y que éstos, al menos en el caso de nuestra *Alma Mater*, no son todos de índole legal.

El cincuentenario que celebramos nos llena de júbilo; pero debe ser también momento de reflexión y examen de conciencia. Si meditamos a fondo sobre lo que la autonomía reclama de nosotros, tendremos que

²⁴ Sobre la noción de *derecho de ejercicio obligatorio*, cfr. E. GARCÍA MÁYNEZ, *Filosofía del Derecho*, pp. 388 y 389.

²⁵ Sobre el concepto jurídico de libertad: obra citada en la nota anterior, pp. 389-398.

percatarnos, ante todo, de que no es lo mismo ser titular de una potestad o un derecho subjetivo que usarlos bien y hacerlos valer contra viento y marea.

La libertad en lo administrativo y lo académico no se ejerce con eficacia si la institución a quien se reconoce no goza de una independencia total, condición que infortunadamente no se cumple con el otorgamiento de un subsidio. El Patronato no debería limitarse a manejar los fondos que recibe del Estado; su misión, la que los autores de la Ley quisieron asignarle, es conseguir la independencia económica de nuestra Casa, empresa ardua sin duda, pero de realización posible. Espero que estas palabras no se interpreten mal; jamás he pensado que nuestra Casa de Estudios deba convertirse en una universidad plutocrática, ni que la formación de su patrimonio tenga que depender de la filantropía o esplendidez de nuestros multimillonarios. Tampoco creo que el problema pueda resolverse íntegramente cobrando altas colegiaturas, pese a que no hay ningún argumento válido para justificar que los ricos del país no paguen la educación universitaria que sus hijos reciben. La cuestión debe ser planteada como un problema de justicia: si la nuestra es una Universidad "nacional"; si está y ha estado siempre al servicio de la nación, ella es quien debe sostener a nuestra Casa. ¿En qué forma puede hacerlo? El camino podría ser éste: establecer en la Constitución que de cada peso que los contribuyentes de todo el país paguemos, un centavo servirá para constituir el patrimonio de nuestra *Alma Mater*, mas no en calidad de dádiva o subsidio, sino como *justa retribución* por los servicios que ha prestado, presta y seguirá prestando a México.

Más importantes que la condición de que acabo de hablar son las que dependen de factores humanos, como, por ejemplo, de la actitud del Gobierno de la República frente a nuestra institución, o de la forma en que los miembros de esta última ejercitemos los derechos o cumplamos los deberes que como universitarios nos corresponden.

Quizás sea más fácil explicar mi pensamiento si, valiéndome de una expresión negativa, pregunto por lo que *no es* la autonomía, o inquiero en qué casos ésta es violada.

Habría violación de la misma, de parte del Gobierno, si, utilizando éste la concesión del subsidio como factor de influencia, estorbase en cualquier forma, o de algún modo tratase de impedir el desempeño de las funciones que de acuerdo con la ley incumben a la Universidad; o si, con total olvido de los principios de libertad de investigación y libertad de cátedra, intentase imponer a nuestros docentes e investigadores los dogmas de una filosofía oficial.

Los universitarios, por su parte, vulneran la autonomía cuando faltan al cumplimiento de las obligaciones o no defienden los derechos que la Ley o el Estatuto respectivamente les imponen u otorgan; o cuando, por medios violentos, obstaculizan, limitan o trastornan el desarrollo normal

de las actividades de nuestra Casa. La autonomía también es violada por quienes, con propósitos no confesados, tratan, olvidando lo que la Universidad *esencialmente* es, de atribuirle finalidades que le son ajenas; de *falsificar* el sentido de éstas o de *desnaturalizarla* de algún modo, pues ella *no es* empresa de servicios públicos con propósitos de lucro, ni escenario para luchas políticas, ni fábrica de impreparados, ni enclave de impunidad, ni espacio jurídicamente vacío.

II

RELACIONES ENTRE LAS TAREAS DEL INVESTIGADOR Y EL DOCENTE

Antes de concluir este ensayo deseo hacer algunas consideraciones sobre los vínculos que deben existir entre la investigación y la docencia y, al hilo de aquéllas, o como consecuencia suya, preguntarme por el trasfondo común a las dos clases de tareas, y cómo es posible que, en lugar de que la disparidad de funciones se convierta en factor de incompreensión y distanciamiento, transparezca en ella la unidad vital de lo que con justicia llamamos *espíritu universitario*. Ya hemos dicho que las grandes finalidades de la Universidad son la investigación humanística y científica, formar profesionales a través de la enseñanza y difundir la cultura. Esto lo acepta todo el mundo. Se discute, en cambio, la jerarquía de los dos primeros fines, pues mientras algunos piensan que el propósito esencial se logra con la labor docente, no pocos juzgan que la investigación —en el sentido lato de la voz— tiene mayor rango.

En vez de tomar partido ante este desacuerdo, procuremos establecer, con el mayor rigor posible, la índole de los nexos entre investigación y enseñanza. Si la primera es el camino que lleva a la verdad y el fin de la segunda es transmitir conocimientos, parece obvia la afirmación de Jaspers de que “el más alto e irrenunciable principio” de la vida académica es la “vinculación” de ambas actividades.²⁶

Que la transmisión del saber presupone su adquisición es casi una verdad de Perogrullo; más de aquí no se infiere que la faena inquisitiva no pueda cumplirse extramuros de la Universidad, en laboratorios o institutos independientes. Y aun cuando sea cierto que detrás de la figura del maestro debe estar la del investigador, la vinculación de uno y otro pueden lograrse, mejor que en cualquiera otra parte, en el solar universitario.

El orden de prioridad lógica —o *supuesto*— en que la investigación

²⁶ Karl JASPERS, “La idea de la Universidad”, en la obra *La idea de la Universidad en Alemania*. Editorial Sudamericana, Buenos Aires, 1959, p. 428.

aparece, no significa que las universidades deban tratar de convertir en investigadores a todos sus maestros. Ni ello hace falta, ni sería tampoco posible.

Mas si no es hacedero, ni aconsejable, que todos los docentes sean especialistas —donosamente se ha dicho que “especialista es el que sabe cada vez más de cada vez menos”— resulta, en cambio, necesario que quienes ocupan las cátedras no se conviertan en simples repetidores de lo aprendido en libros que otros han escrito. El que ante la obra ajena nunca siente el aguijón de la duda; quien no ejercita su curiosidad ni antepone al amor a las soluciones la pasión por el problema, jamás será un buen maestro, ni podrá despertar en sus alumnos la inquietud crítica y la capacidad de libre examen indispensables para el desenvolvimiento de esa *originaria voluntad de saber* de que habla el autor de *La situación espiritual de nuestro tiempo*.²⁷ Tratemos, pues, de que el docente, enseñando, aprenda a investigar, y el investigador, investigando, aprenda a enseñar. Pero lo que el segundo, ante todo, debe transmitir, no es tanto el resultado de sus pesquisas cuanto el sentido y métodos de su incansable búsqueda.

La investigación y la docencia, dijimos, han de hallarse estrechamente vinculadas. ¿Cómo conseguir tal vinculación, si la disparidad de propósitos, campos de trabajo y procedimientos metódicos abre casi un abismo y, por ende, separa, en vez de unir, a los que investigan y a los que enseñan?

La Universidad aspira a la universalidad, puesto que tiende a convertirse, como escribe García Bacca, en “enciclopedia del saber”.²⁸ No hay conocimiento divino ni humano que no haya querido, alguna vez al menos, difundir. Mas en la medida en que pretende universalizarse, abarcarlo todo, enseñarlo todo, inquirir todo, en esa misma medida hace inevitable la especialización, la disgregación, el distanciamiento. El fenómeno se produce no sólo en los campos de la investigación y la enseñanza, sino dentro de cada uno de ellos, como lo revela, por ejemplo entre nosotros, la división de los institutos en los dos grandes grupos de humanidades y ciencias, dualidad terminológica un tanto equívoca, puesto que induce al poco versado a creer que únicamente en los últimos hay investigación “científica”. En lo que atañe a la relación entre investigadores y docentes existe, además, el escollo —derivado de la esencia de ambas actividades— de que mientras los primeros, por la índole de sus tareas, tienden a aislarse, convirtiéndose en solitarios, los segundos, también por la naturaleza de su labor, han de estar siempre en contacto no sólo con los alumnos, sino con todos sus colegas.

²⁷ JASPERS, *opus cit.*, p. 403.

²⁸ Juan David GARCÍA BACCA, “Universidad y Universalidad”, en *La Universidad en el Siglo XX*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima 1951, p. 168.

¿Cómo entonces, frente a la disgregación que engendran el especialismo y la proliferación de las disciplinas científicas —nuevas lógicas, nuevas geometrías— podemos seguir hablando de unidad?

En épocas ya distantes pudo creerse que la conciencia de un destino común y la semejanza de ideales eran el fruto, dentro de la vida académica, de una concepción del mundo por todos compartida, de una filosofía perenne, de una misma fe. Los que ahora vivimos sabemos que las raíces del espíritu universitario deben buscarse en otra parte. Ni siquiera la filosofía, en que algunos ven el factor de unidad, cumple tal misión, pues si bien la actitud del filósofo es una manera peculiar de enfrentarse a los hechos y a las cosas, no hay, en cambio, una postura filosófica, sino muchas, como no hay una, sino varias —a menudo antagónicas— concepciones del mundo.

Llegamos así al tema que podría constituir la espina dorsal de este artículo: ¿qué es el espíritu universitario y en qué medida puede devolvernos esa unidad constantemente amenazada por las exigencias del especialismo y la división del trabajo? Tengo la convicción de que la fuerza unificante de aquel espíritu sólo se encuentra analizando el sentido profundo de las dos ocupaciones primarias de la universidad: investigación científica y formación de profesionales a través de la docencia.

Si atendemos a la forma en que la investigación está organizada en la Universidad de México, y consideramos en primer término la tarea de los institutos de la rama de ciencias —matemáticas, física, química, biología, etc.— podremos decir que la investigación científica, en el sentido estricto que el adjetivo adquiere dentro de nuestra *Alma Mater*, por su misma naturaleza exige, en vez de excluir, la vinculación con las investigaciones humanísticas, por un lado, y con la actividad pedagógica, por el otro.

Nadie ha señalado, con mayor claridad que Jaspers, los límites de la ciencia. Como saber particular, dirigido a determinados objetos, “el conocimiento científico de las cosas no es conocimiento del ser”.²⁹ Al descubrir sus propios límites, fija un punto de partida a las reflexiones del filósofo, e indirectamente legitima lo que, siguiendo a Heidegger, podría llamarse “la pregunta que interroga por el ente”.

En segundo término, la ciencia, *stricto sensu*, “es incapaz de proporcionar objetivos a la vida”.³⁰ Por su mismo carácter, expresa siempre sus resultados por medio de enunciaciones, sin emitir juicios de valor. De esta manera, una vez más acota su propio campo, y deja fuera el del pedagogo y el moralista.

La ciencia, por último, “tampoco es capaz de otorgar respuesta a la

²⁹ JASPERS, *opus cit.*, p. 401.

³⁰ *Idem*.

pregunta sobre su propio sentido". Y ello por la sencilla razón de que tal interrogante no es científico, sino filosófico.³¹

Se ha pretendido que la significación de la ciencia deriva de su *utilidad*. Pero la utilidad es el valor de los medios eficaces y, desde el punto de vista ético o jurídico exige siempre un juicio previo sobre el rango axiológico de los fines. Esta valoración, empero, no incumbe al matemático, ni al químico ni, en general, al científico de la naturaleza.

El ejercicio de la labor inquisitiva —empleamos ahora el término en su acepción más amplia— despierta en el investigador la intuición de no pocos valores, y lo induce a la práctica de las correspondientes virtudes. Quien conoce las limitaciones de su propio saber recibe de su diaria faena una lección de modestia; tiene, en actitud teórica, que "situarse frente al hecho como tal";³² contar con la naturaleza del objeto y abstenerse de toda falsificación; cuando el experimento invalida sus hipótesis, acepta honradamente sus errores y, convencido de la precariedad de las soluciones y de que más tarde o más temprano tendrán que ser rectificadas, por otro o por él mismo, aprende el valor de la tolerancia, siente la necesidad de la comunicación, respeta los pareceres ajenos y en todo caso está dispuesto a escuchar críticas de buena fe; repudia el dogmatismo; se percata de que la libertad es el único clima en que la investigación rinde frutos y, sobre todo, acaba por entender que la ciencia no es un fin en sí, y que los resultados de su esfuerzo no han de utilizarse —a través de la técnica o en cualquiera otra forma— como instrumentos de destrucción o de dominio, sino en beneficio de la humanidad.

La voluntad originaria de saber es también "el estímulo dominante en la vida de la Universidad en docentes y alumnos".³³ Su influjo llega siempre al estudiante y al catedrático; enciende su amor a los libros; fortalece las aspiraciones; fomenta, especialmente en los jóvenes, la emulación; permite descubrir capacidades insospechadas; afina el sentido de los ideales que condicionan la dignidad de la vida académica y, por encima de todo, revela que el apetito de saber tiene, en el orden ético, dos raíces: una individual; social la otra. La primera se llama *lealtad a la vocación*; la segunda, *amor al prójimo*. ¡De esa lealtad y este amor se nutre el espíritu universitario!

³¹ *Idem*.

³² JASPERS, *opus cit.*, p. 409.

³³ JASPERS, obra y volumen citados, p. 424.

8a. ASAMBLEA
LEGISLATIVA

3a. SESIÓN
ORDINARIA

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 792

22 DE NOVIEMBRE DE 1978

Presentado por el señor *Ferré*

Referido a la Comisión de lo Jurídico

L E Y

Para establecer la "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad" y derogar la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar, aprobada el 14 de julio de 1893 y el Reglamento para su ejecución, aprobado el 18 de julio de 1893, según han sido enmendados ambos cuerpos legales; la Ley Núm. 3, aprobada el 2 de septiembre de 1955, según enmendada, excepto la Sección 19 referente a sueldos de Registradores; la Ley Núm. 67, aprobada el 20 de junio de 1963, según enmendada; la Ley Núm. 62, aprobada el 21 de julio de 1923, según enmendada; el Artículo 91 del Código de Enjuiciamiento Civil y toda otra ley o parte de ley que se oponga a la presente ley.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. Esta ley se denominará LEY HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

TÍTULO I.— La Dirección Administrativa del
Registro de la Propiedad

Artículo 2. El Registro de la Propiedad estará adscrito al Departamento de Justicia y funcionará bajo la dirección de un Director Administrativo, quien será responsable ante el Secretario de Justicia, en adelante designado como "el Secretario". Dicho Director Administrativo

desempeñará los deberes y tendrá las responsabilidades que le sean asignadas por el Secretario, quien podrá delegarle lo concerniente a la organización, administración y funcionamiento de las distintas secciones, incluyendo la asignación a las mismas del personal. El Secretario asignará los Registradores a sus correspondientes secciones.

Artículo 3. El Secretario de Justicia nombrará al Director Administrativo, quien desempeñará sus funciones a discreción de dicho Secretario.

El Director Administrativo deberá tener los mismos requisitos que los Registradores y si recayere el cargo en un Registrador de la Propiedad, dicha persona así designada retendrá, a todos los fines pertinentes, su cargo, condición y derechos de Registrador, mientras desempeñe las funciones de Director Administrativo.

La designación de un Registrador como Director Administrativo lleva consigo el relevo de la realización de cualesquiera funciones registrales que emanen de la condición de Registrador, las cuales continuarán suspendidas mientras se desempeñe como Director Administrativo, excepto cuando, en caso de emergencia, sea ordenado por el Secretario de Justicia a desempeñar dichas funciones.

En este caso, si el Director Administrativo cesare en su cargo y se reintegrare a su puesto de Registrador, se entenderá aumentado en uno el número de Registradores permitido por ley, cuando todas las plazas estuvieren cubiertas.

El Registrador que haya sido nombrado Director Administrativo devengará el sueldo correspondiente a este último cargo, y una vez cese en el mismo, continuará recibiendo el sueldo de Registrador de la Propiedad.

La designación de un Registrador como Director Administrativo no afectará el término de nombramiento correspondiente a su cargo de Registrador de la Propiedad.

El Director Administrativo será un funcionario de confianza y el resto del personal que fuere necesario para el funcionamiento de su oficina serán empleados de carrera.

Artículo 4. Se adoptará un Reglamento Hipotecario, el cual será aprobado por el Secretario de Justicia y sometido por éste para la firma del Gobernador y empezará a regir luego de haberse observado las normas vigentes para la aprobación de Reglamentos Administrativos, el cual tendrá fuerza de ley.

Artículo 5. El Secretario de Justicia nombrará el personal necesario para el Registro de la Propiedad, el cual tendrá la clasificación de empleados de carrera.

Artículo 6. Es Secretario de Justicia podrá, mediante Reglamento a los efectos, fijar una nueva sede o alterar la demarcación territorial de cualquiera o todas las secciones del Registro de la Propiedad, o dividir una sección en dos o más secciones, o establecer las secciones adicionales que juzgue procedentes. Cualquiera de los cambios anteriormente con-

signados entrará en vigor treinta días después de ser publicado una vez en dos periódicos de circulación general en Puerto Rico.

TÍTULO II.—El Registro de la Propiedad y los Registradores

Artículo 7. El Registro de la Propiedad tiene por objeto la registración de los actos y contratos relativos a los bienes inmuebles mediante un sistema de publicidad de títulos que contienen las adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio y demás derechos reales sobre dichos bienes, y de los derechos anotables sobre los mismos, y de las resoluciones judiciales que afecten la capacidad de los titulares.

Subsistirán las secciones del Registro de la Propiedad en todas las circunscripciones territoriales en que se hallan establecidas al presente.

En cada sección se inscribirán los títulos referentes a las fincas situadas dentro de su circunscripción territorial. Si una finca estuviese situada en la circunscripción de dos o más secciones o demarcaciones, se describirá la porción correspondiente a cada sección o demarcación y se hará la primera inscripción en todas ellas, continuándose su historial registral en aquella sección en cuya demarcación radique su mayor parte. En caso de que la cabida en cada demarcación sea igual, se continuará el historial en aquella donde lo solicite el titular. De esta circunstancia se tomará razón en todas las secciones donde se halla inmatriculada la finca.

Los asientos del Registro en cuanto se refieren a los derechos inscritos están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y producen todos los efectos legales que a ellos correspondan mientras dichos Tribunales no hagan declaración en contrario.

Artículo 8. Las secciones del Registro de la Propiedad de Puerto Rico estarán a cargo de los Registradores de la Propiedad, a ellas designados, quienes serán nombrados por el Gobernador con la aprobación del Senado por un término de doce años. Los Registradores de la Propiedad tienen la condición de funcionarios públicos para todos los efectos legales, y recibirán dentro de sus oficinas el tratamiento de Honorables.

El Secretario podrá asignar más de un Registrador para atender cualquier sección, actuando entonces como Registrador Administrador de la Oficina, el de mayor antigüedad en la sección.

Artículo 9. Para ser nombrado Registrador es indispensable reunir los requisitos siguientes:

Primero. Haber sido admitido por el Tribunal Superior de Puerto Rico al ejercicio de la profesión de abogado, y ser miembro del Colegio de Abogados de Puerto Rico.

Segundo. Tener cinco años de haber estado ejerciendo la profesión de abogado y disfrutar de buena reputación.

Artículo 10. Antes de que un Registrador tome posesión de su cargo, el Estado deberá prestar, conforme a la legislación sobre la materia aplicable a los demás funcionarios públicos afianzados, una fianza para responder del fiel cumplimiento de los deberes de su cargo.

El importe de dicha fianza será por la suma de cincuenta mil (50,000) dólares para responder de una sola reclamación motivada por un acto u omisión del Registrador, y hasta la suma de doscientos mil (200,000) dólares para responder al pago de varias reclamaciones originadas por un solo acto; disponiéndose que en este último caso ningún reclamante podrá obtener una suma mayor de cincuenta mil (50,000) dólares.

La responsabilidad de los Registradores por las actuaciones en el desempeño de su cargo se regirá por las disposiciones vigentes relativas a los demás funcionarios públicos. Los Registradores no serán responsables civilmente de los daños que ocasionen en el desempeño de sus funciones, excepto si mediare malicia de su parte.

Artículo 11. Los Registradores desempeñarán sus cargos por el término por el cual fueron nombrados y hasta que su sucesor tome posesión de su cargo. No obstante, no podrán continuar en sus puestos después de haber cumplido la edad de retiro obligatorio que se establece por ley, independientemente de que sean o no participantes del sistema de retiro establecido, salvo en los casos en que el Secretario retenga sus servicios de conformidad con la mencionada legislación.

Los funcionarios que ocupan actualmente los cargos de Registradores de la Propiedad continuarán en los mismos mientras observen buena conducta y gocen de buena salud, pero sujeto a lo señalado en el párrafo anterior. No obstante, si no son participantes del sistema de retiro en vigor, continuarán en dichos cargos hasta la expiración del término por el cual fueran nombrados.

Si un Registrador se inhabilitare permanentemente para el desempeño de los deberes de su cargo por razón de su estado de salud, éste podrá ser retirado del servicio, siguiendo el procedimiento establecido por las leyes y reglamentos vigentes.

El cargo de Registrador es absolutamente incompatible con el ejercicio de la profesión de abogado o notario y con cualquiera otro cargo o empleo público sea o no remunerado. Se exceptúa de esta prohibición la realización de funciones docentes y académicas.

Artículo 12. Los Registradores de la Propiedad en posesión de sus cargos constituirán el Ilustre Cuerpo de Registradores de la Propiedad de Puerto Rico. Dicha organización se regirá por un reglamento aprobado por el Secretario de Justicia.

El Director Administrativo del Registro podrá estar presente en las deliberaciones del Cuerpo, o de cualquiera de las comisiones que por reglamento se creen.

Artículo 13. El Cuerpo de Registradores tendrá los siguientes fines:

Primero. Propiciar la comunicación entre los Registradores, y robustecer los lazos de unión y compañerismo entre ellos.

Segundo. Proponer al Director Administrativo de los Registros la adopción de medidas para la unificación de la práctica registral y coadyuvar a la eficiente administración del Registro de la Propiedad.

Tercero. Fomentar la actividad cultural y científica dentro del campo del Derecho Hipotecario y Civil.

Cuarto. Preparar y presentar para la aprobación del Secretario de Justicia, según lo dispuesto en el Artículo 4, el proyecto Hipotecario y las sucesivas reformas que éste requiera.

Quinto. Cualquier otro que determine su reglamento o se le encomiende por el Secretario de Justicia.

Artículo 14. Los Registradores, salvo los que no tengan designación fija, tendrán como sede la sección a la que fueren originalmente asignados o aquella donde estén asignados para la fecha de la aprobación de esta ley, y sólo, podrán ser interinamente trasladados sin su consentimiento a otras secciones en casos de emergencia, por un término no mayor de un mes, dentro de un año natural.

Artículo 15. Ningún funcionario o empleado del Registro de la Propiedad podrá cobrar o percibir, fuera de los derechos que en favor del Estado Libre Asociado establece la ley, cantidad alguna de dinero, ni aceptar regalos o donativos por la presentación, estudio o tramitación de documentos u operaciones de cualquier naturaleza en el Registro.

Tampoco podrá realizar actividades o trabajos que sean incompatibles con las funciones y deberes de su cargo o empleo, ni efectuar gestiones privadas en relación con asuntos sobre los que haya tenido o pudiera tener intervención directa o indirecta como tal empleado o funcionario.

La violación de lo dispuesto anteriormente será causa suficiente para la destitución del funcionario o empleado infractor, sin perjuicio de su responsabilidad criminal por cualquier delito que hubiere cometido.

Artículo 16. Los Registradores estarán sujetos a la jurisdicción disciplinaria que esta ley establece y la cual será ejercida por el Secretario.

Artículo 17. Cualquier Registrador que incurriere en prevaricación, soborno, delito o conducta que implique depravación moral, negligencia inexcusable o ineptitud manifiesta en el desempeño de su cargo, será censurado, suspendido o destituido por el Secretario conforme a las circunstancias que concurran en el caso.

Artículo 18. Al objeto de ejercer su jurisdicción disciplinaria contra un Registrador, el Secretario de Justicia incoará el oportuno expediente administrativo, designando al efecto el funcionario de su Departamento que tendrá a su cargo la instrucción del mismo.

En dicho expediente el funcionario instructor dará traslado al Registrador de los cargos que le resulten y oír al mismo, debiendo prac-

ticar cuantas pruebas y diligencias sean procedentes para el debido esclarecimiento de la verdad, tanto por iniciativa propia como a petición del querellado.

Artículo 19. En caso de que el interés público así lo amerite, el Secretario podrá, en su discreción, desde el inicio del expediente administrativo y en cualquier momento de la sustanciación del mismo, suspender al Registrador querellado de empleo y sueldo, pudiendo aquél mantener o revocar dicha medida hasta que se dicte la resolución final en el caso, la cual deberá dictarse dentro del término de 30 días a partir de dicha suspensión.

Artículo 20. Terminada la instrucción del expediente será el mismo elevado al Secretario de Justicia, quien resolverá en definitiva lo que estime justo. En tal sentido, si el Secretario de Justicia considera que los cargos, en su totalidad o parcialmente han sido probados, actuará de conformidad con el Artículo 17.

Artículo 21. El Registrador podrá solicitar la revisión de la actuación del Secretario ante la Sala de San Juan del Tribunal Superior Sección de lo Civil. La revisión deberá solicitarse dentro de los quince días siguientes a la notificación fehaciente al Registrador de la decisión del Secretario. Dicha Sala resolverá lo que considere justo dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se le somete el caso para resolución, y su decisión final será revisable por certiorari ante el Tribunal Supremo.

Artículo 22. La jurisdicción disciplinaria que compete al Secretario de Justicia sobre el restante personal del Registro se ejercerá conforme a las disposiciones legales aplicables a los empleados públicos.

TÍTULO III.—Publicidad del Registro

Artículo 23. El Registro es público para quienes tengan interés en averiguar el estado jurídico de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. Los Registradores pondrán de manifiesto los libros del Registro a las personas que muestren interés en consultarlos, sin sacar dichos libros de la oficina y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación y evitar la adulteración o pérdida de los mismos.

La consulta antes referida se llevará a cabo durante las horas en que el Registro esté abierto al público, sin entorpecer el servicio de la oficina, y en la forma y manera que se disponga en el Reglamento.

Artículo 24. Los Registradores expedirán certificaciones literales, en relación, parciales o negativas de los diferentes asientos registrales a instancia escrita de quien manifieste tener interés en averiguar el estado jurídico del inmueble o derecho real de que se trate, o en virtud de mandamiento judicial.

Las certificaciones expedidas por los Registradores de la Propiedad son documentos públicos que hacen fe por sí mismos.

Artículo 25. Los Registradores no podrán expedir certificaciones de los asientos en que ellos, sus conyuges, o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, resulten interesados. En estos casos, expedirá las certificaciones bajo su responsabilidad el Registrador que designare el Director Administrativo, a solicitud del Registrador impedido.

Artículo 26. Los Registradores expedirán las certificaciones que se les pidan en el más breve plazo posible, el cual se establecerá por reglamento al efecto.

Artículo 27. La existencia o ausencia de gravámenes sobre los bienes inmuebles o derechos reales podrá acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.

Artículo 28. Sin embargo, cuando las certificaciones expedidas por los Registradores no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte.

Artículo 29. Cuando el Registrador se negare a manifestar los libros del Registro conforme a lo establecido por esta ley y el reglamento que se adopte al efecto, o a expedir una certificación de lo que en dichos libros conste, o a expedirla en el término establecido, podrá el que haya formulado la solicitud acudir en queja al Director Administrativo el cual luego de ver la prueba decidirá el asunto.

Artículo 30. Mediante reglamentación al efecto se determinará cómo deben solicitarse las certificaciones, que deben incluir o contener las mismas, y cómo éstas deben hacerse y expedirse.

TITULO IV. Modo de Llevar el Registro

Artículo 31. En cuanto al modo de llevar el Registro, en todo lo que no sea cubierto por esta ley, se estará a lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario.

Artículo 32. El Registro de la Propiedad se llevará tomando la finca como unidad registral y destinando a cada inmueble un folio particular, conforme a los requisitos que con arreglo a esta ley deban consignarse de manera uniforme para todas las secciones, pero con su particular identificación para cada sección o demarcación territorial. Dichos folios serán diseñados con todas las precauciones para su conservación, evitación de fraude, falsedad, deterioro, extravío o traspapeleo.

Podrán usarse los guarismos y abreviaturas en la forma y determinación que provea el Reglamento, y aquellos sistemas fotográficos, mecánicos o cualquier otro sistema que facilite la organización y funcionamiento del Registro en todos sus aspectos.

Artículo 33. Sólo harán fe los libros o folios que lleven los Registradores con arreglo a lo dispuesto en esta ley o en el Reglamento que para tal fin sea aprobado.

Artículo 34. El Registro llevará un libro o sistema de ordenamiento

diario donde se anotará la presentación de los documentos por orden cronológico, fecha, hora exacta, número de presentación y demás particulares en el breve asiento que a tal fin disponga el Reglamento para cada documento presentado, otorgando recibo que exprese la fecha y número por cada asiento practicado.

La presentación de los documentos ha de ser personal y no se admitirán documentos que para su registración se reciban por correo.

A la hora señalada por el Reglamento, será cerrado el Diario mediante una diligencia al efecto que se extenderá al final de la hoja del día mencionando el número de asientos extendidos en el mismo o en su caso la circunstancia de no haberse practicado ninguno, firmando dicha diligencia la persona designada por el Registrador para realizar tal función.

Los asientos de presentación hechos fuera de las horas en que por Reglamento deba estar abierto el libro Diario serán nulos.

En el encasillado de cada asiento de presentación, aparecerá un espacio para hacerse constar la acción tomada por el Registrador respecto al documento.

Artículo 35. En el libro de inscripción se hará un breve extracto del documento presentado cuyo texto debe contener sucintamente los requisitos que dispone el Artículo 87. En el Reglamento se determinará la forma más conveniente para la brevedad y claridad de los asientos.

Al pie de cada documento despachado el Registrador pondrá nota firmada por él que exprese la fecha, número de la finca, folio, tomo y el asiento practicado.

Artículo 36. A todo documento que se presente en el Registro, cuando así se disponga en el Reglamento, se le deberá unir una solicitud de inscripción o minuta en el idioma español, cuyo modelo será diseñado por el Director Administrativo.

Artículo 37. Los Registradores llevarán al día los índices que aseguren el funcionamiento eficiente del Registro, según se disponga en el Reglamento.

Cada sección del Registro tendrá su juego de índices sin perjuicio de que se lleve además por la Dirección un fichero general mediante ordenadores o alguna forma mecanizada.

TÍTULO V. Derechos y Títulos Sujetos a Inscripción

Artículo 38. En el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos contentivos de los actos y contratos siguientes:

Primero. Constitutivos, traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales o de trascendencia real impuestos sobre los mismos y cualesquiera otros que modifiquen alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o las

inherentes a dichos derechos reales, aunque no tengan nombre propio, ya pertenezcan a las personas naturales o jurídicas, al Estado, a los municipios o a las corporaciones públicas.

Segundo. Adjudicación de bienes inmuebles o derechos reales sobre dichos bienes, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otros o de invertir su importe en objetos determinados.

Tercero. Arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo de tres años o más, o cuando hubiese convenio de las partes para que se inscriban.

También los subarrendamientos, subrogaciones, cesiones, retrocesiones de arrendamiento siempre que reúnan las circunstancias antes expresadas.

Cuarto. La opción de compra o el pacto o estipulación expresa que determine dicha opción en cualquier contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

Primera

1a. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

2a. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

3a. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años, expirado el cual caducará la inscripción de la opción. Sin embargo, en el arriendo con opción de compra, la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.

Quinto. El derecho hereditario.

Sexto. Resoluciones judiciales firmes en que se declaren la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras por las que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

También todas las resoluciones que produzcan incapacidad legal para administrar bienes o que afecten a la capacidad civil en cuanto a la libre disposición del patrimonio, aunque no declaren de modo terminante dichas incapacidades, cual ocurre en los casos en que se declara judicialmente la quiebra o el concurso de acreedores.

Artículo 39. No obstante, lo dispuesto en el artículo anterior, quedan exceptuadas de la inscripción:

Primero. Los bienes de dominio o uso público a que se refieren los Artículos 255 y 256 del Código Civil, mientras estén destinados al uso general y público.

Segundo. Las servidumbres impuestas por la ley que tienen por objeto la utilidad pública comunal.

Artículo 40. Si alguno de los bienes inmuebles, o una de sus partes, excluidos de inscripción conforme al artículo anterior cambiaren de destino adquiriendo el carácter de propiedad privada, deberán inmatricularse o inscribirse nuevamente de acuerdo con esta ley.

Por otro lado, si un inmueble de propiedad privada, o parte del mismo, adquiere la naturaleza de alguno de los enumerados en el artículo anterior, se hará constar esta circunstancia por nota al efecto.

Artículo 41. Salvo lo dispuesto en esta ley, no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en el Artículo 38 ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en dichos supuestos se incriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento de conformidad con la ley.

Artículo 42. Para que puedan ser inscritos los títulos a que se refiere el Artículo 38, deberán constar en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o funcionario competente, en la forma que prescriban las leyes y reglamentos, salvo en los casos en que expresamente la ley establezca una formalidad distinta.

Artículo 43. Se entenderá por título, conforme al artículo anterior y para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros documentos complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

Artículo 44. Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles.

Artículo 45. También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el Artículo 38 otorgados en los Estados Unidos de América, o en país extranjero, que tenga fuerza en Puerto Rico con arreglo a las leyes; y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales de los Estados Unidos de América, o extranjeros, a que deban darse cumplimiento en Puerto Rico según las normas legales vigentes, siempre que se disponga su ejecución por un tribunal local con jurisdicción.

Artículo 46. Los documentos otorgados fuera de Puerto Rico podrán ser inscritos si reúnen los requisitos siguientes:

Primero. Que el asunto o materia del acto o contrato sea lícito y permitido por las leyes de Puerto Rico.

Segundo. Que los otorgantes tengan la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto o contrato con arreglo a las leyes de su país. Sin embargo, cuando se relacionen con bienes de menores de edad y de incapacitados, deberá haberse dado cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en Puerto Rico.

Tercero. Que en el otorgamiento se hayan observado las formas y solemnidades del territorio o país donde se han verificado los actos o contratos, o las de Puerto Rico.

Cuarto. Que el documento contenga la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en Puerto Rico.

Quinto. Que dicho documento haya sido protocolizado por un Notario en Puerto Rico si para su eficiencia no requiere trámite judicial.

No será requisito la protocolización en el caso de los títulos de cesiones o trasposos de propiedad inmueble u otros derechos reales por el Gobierno de los Estados Unidos de América, sus agencias, corporaciones o instrumentalidades públicas, expedidos por funcionarios competentes a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias, corporaciones o instrumentalidades públicas o sus subdivisiones públicas, los cuales se considerarán documentos auténticos.

Artículo 47. Los documentos no redactados en el idioma español se inscribirán al Registro después de ser traducidos al español por un Notario residente en Puerto Rico o un funcionario competente del Gobierno, quienes certificarán la traducción, o por un traductor que jure la exactitud de ésta. Para todos los efectos del Registro, la traducción será considerada como texto prevaleciente. Si se otorgare un documento simultáneamente en español y en otro idioma, prevalecerá la versión española para todos los efectos del Registro.

TÍTULO VI. Forma y Efectos de la Inscripción

Procedimiento Registral

Artículo 48. La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

- a) Por el que adquiera el derecho.
- b) Por el que lo tramita.
- c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, incluyendo en su caso al Notario autorizante.
- d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos, estimándose comprendido en este supuesto a quien presente los documentos en el Registro con objeto de solicitar la inscripción, aunque actúe como mandatario verbal de un interesado. En el caso del mandatario se hará constar en el Diario, y en la Minuta cuando proceda, el nombre del mandante.

Artículo 49. Los Registradores, oficiales y demás empleados del Registro no podrán presentar ningún documento para su inscripción en cualquier sección, salvo cuando estén comprendidos en algunos de los tres primeros apartados del artículo anterior.

Artículo 50. El Registrador tomará razón en el libro Diario de todo título que se presente en el Registro para su inscripción o anotación, aunque entienda que el título a presentarse carece de algún requisito legal, excepto en aquellos casos especialmente señalados en las leyes.

Artículo 51. Podrán retirar los documentos antes de inscribirse, el presentante, el portador del recibo de presentación, o la persona que a juicio del Registrador tenga interés en el documento.

En el caso del párrafo anterior, cuando existan documentos presentados con posterioridad que pudieran quedar afectados adversamente por el retiro, será necesario acreditar el consentimiento, suscrito ante Notario, de quien tenga derecho a retirar éstos.

Podrán recoger los documentos inscritos las personas mencionadas en el párrafo primero de este artículo.

Artículo 52. El término del asiento de presentación caducará a los 60 días a partir de la notificación por defecto del documento presentado. No obstante, quedará interrumpido dicho término cuando dentro del mismo, ocurran las siguientes situaciones:

Primero. Se corrija el efecto notificado, según lo dispuesto en el Artículo 69;

Segundo. Se radique ante el Registrador el escrito solicitando recalificación que dispone el Artículo 70;

Tercero. Se tome anotación prevista por 60 días dispuesta por el Artículo 71;

Cuarto. Se recurra gubernativamente de acuerdo al Artículo 76.

El Registrador hará constar la interrupción del término, así como la caducidad por nota fechada en el Diario al margen del asiento de presentación.

Los Registradores despacharán los documentos dentro de los 60 días siguientes al de su presentación, o de corregidas las faltas que se hayan señalado, o de radicado el Escrito de Recalificación, excepto cuando medie justa causa, de acuerdo a lo que se disponga en el reglamento.

Artículo 53. Los títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción. Se considerará como fecha de inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, aún para determinar el plazo necesario para la cancelación de asientos de inscripción, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones relativas a una misma finca, se atenderá a la fecha, hora y número de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Artículo 54. Podrá reservarse la prioridad a un contrato en gestación que afecte un derecho inscrito mediante solicitud al Registrador por un notario público siempre que se acredite notarialmente el consentimiento de los titulares del derecho inscrito.

La solicitud de reserva de prioridad se dirigirá al Registrador en un escrito firmado, sellado y rubricado por el notario solicitante, donde hará constar:

Primero. Nombre y dirección del notario solicitante;

Segundo. Nombre del titular del derecho objeto del contrato en gestación;

Tercero. Designación de las partes en el contrato a celebrarse;

Cuarto. Descripción adecuada del derecho y del inmueble sobre que recae y su identificación registral;

Quinto. La naturaleza, extensión y condiciones del derecho real que se va a inscribir.

Los requisitos que debe contener la solicitud de reserva de prioridad son de estricto cumplimiento, y la misma no podrá ser objeto de corrección una vez presentada. Si el Registrador encontrara hecha en debida forma la solicitud, pondrá nota al margen del asiento de presentación. Si por el contrario, encontrara alguna falta u omisión en la solicitud, la denegará de plano, teniendo como único remedio el interesado la radicación de un recurso gubernativo de acuerdo a lo dispuesto en esta ley.

Artículo 55. El título con reserva de prioridad deberá otorgarse dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que se haya presentado la solicitud de reserva, y se presentará al Registro dentro de 25 días a partir de la misma fecha. Cumplidos estos requisitos se entenderá como fecha de presentación del título la de la reserva de prioridad y con arreglo a esto se calificarán otros títulos que hayan podido presentarse con posterioridad a la reserva. El título deberá contener el número del asiento de presentación y el número del libro Diario de la solicitud de reserva. El Registrador pondrá nota refiriendo la presentación del título al margen del asiento de presentación de la solicitud de reserva.

De ser otorgado el título o de ser éste presentado fuera de los plazos prescritos en este artículo, no podrá prevalerse de la reserva solicitada y se entenderá presentado en su fecha.

La reserva de prioridad caducará a los 25 días de haberse presentado la solicitud, sin que pueda extenderse el plazo.

Artículo 56. Inscrito o anotado previamente en el Registro cualquier documento mediante el cual se constituyan, modifiquen o extingan derechos reales sobre un bien inmueble, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o que sea incompatible, por el cual se trasmita o grave dicho inmueble.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, tampoco podrá inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el plazo que dure dicho asiento de presentación; y en todo caso, se estará a lo que se resuelva sobre la situación registral del título que primero se presente.

Artículo 57. Para registrar documentos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente registrado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos.

Se denegará la registración de resultar inscrito el derecho a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión o gravamen. No obstante, podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción las resoluciones y ejecutorias, que se refieren en el Título XII.

Artículo 58. Los herederos y legatarios no podrán inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales sin que hubiesen inscrito previamente o soliciten a la vez la inscripción del título de sus causantes.

No se inscribirá el documento de partición de bienes hereditarios o de transferencia o gravamen del derecho hereditario si antes no apareciere previamente inscrito el derecho hereditario a nombre de los herederos.

Artículo 59. En los procedimientos de expropiación forzosa en los cuales no apareciere inscrito en el Registro el título referente a la finca o derecho a expropiar, deberán también incluirse como partes demandadas a las personas desconocidas que puedan tener algún interés en la finca o derecho objeto del procedimiento; y las resoluciones que dicte el Tribunal, invistiendo con el título de propiedad a la entidad expropiante, deberán ser objeto en el Registro de una primera inscripción inmatriculadora, sin más limitaciones que las contenidas en las propias resoluciones del Tribunal o en las leyes vigentes.

Artículo 60. Los bienes inscritos a favor del causante no necesitarán registrarse a nombre de los mandatarios, representantes liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de actuación autorizados por las leyes.

Tampoco lo necesitarán a favor de los herederos cuando ratifiquen contratos privados realizados por sus causantes siempre que consten por escrito, firmados por éstos, que se protocolizarán con la escritura de ratificación.

Artículo 61. Los documentos relativos a actos o contratos sujetos a inscripción, expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la primera inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos objeto de la inscripción.

Artículo 62. Los dueños de bienes inmuebles o derechos reales que por cualquier título universal o singular que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir.

Artículo 63. 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.

Artículo 64. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad la legalidad de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite un asiento. Dicha calificación comprenderá las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos. Los Registradores fundamentarán su calificación de los actos y contratos a registrarse en los documentos que se presenten, los asientos registrales vigentes y las leyes.

En cuanto a los documentos expedidos por la Autoridad Judicial, la calificación expresada se limitará: (1) a la jurisdicción y competencia del Tribunal; a la naturaleza y efectos de la resolución dictada si ésta se produjo en el juicio correspondiente; y si se observaron en él los trámites y preceptos esenciales para su validez; (2) las formalidades extrínsecas de los documentos presentados; y (3) a los antecedentes del Registro.

Cuando se trate de documentos administrativos la calificación quedará referida, en lo pertinente, a los extremos consignados en el párrafo anterior.

En cualquier caso el Registrador podrá requerir se produzcan los documentos complementarios necesarios para una adecuada calificación, bien sean éstos notariales, judiciales o administrativos.

Artículo 65. El Registrador tendrá autonomía en su facultad calificativa y contra su calificación solamente procederán los recursos que se establecen en los artículos que siguen, sin que los tribunales u otras autoridades puedan en distinta forma obligar o impedir a los Registradores a que practiquen cualquier operación registral.

Los interesados podrán ventilar entre sí y en juicio ordinario cuanto concierne a la validez de los documentos sujetos a registro y obtener de acuerdo con el inciso primero del Artículo 112, la correspondiente anotación preventiva en aseguramiento de la demanda que establezca.

Artículo 66. Los Registradores no podrán calificar por sí los documentos de cualquier clase que se les presenten cuando ellos o sus cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consaguinidad o segundo de afinidad, o quienes hubiesen sido sus clientes por razón del asunto a que tales documentos se refieran, tengan algún interés en los mismos. A este efecto, se considerará como interesado al notario autorizante.

Dichos documentos se calificarán y despacharán por el Registrador que oportunamente se designe, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 25.

Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a la extensión del asiento de presentación en el libro Diario.

Artículo 67. La calificación hecha por el Registrador de los documentos presentados al Registro será a los únicos efectos de extender o denegar la inscripción, anotación, nota o cancelación solicitada, y no impedirá ni prejuzgará el juicio que pueda seguirse en los tribunales sobre la validez de los documentos calificados, debiendo atenerse el Registrador a lo que en aquél se resuelva.

Artículo 68. Las faltas de los títulos sujetos a registro pueden ser subsanables o insubsanables.

Serán faltas subsanables las que afectando al documento o al acto o contrato que aquél contenga, u originándose de obstáculos del Registro, o en cualquiera otra causa que se funde en la ley, no produzcan necesariamente la nulidad de los mismos y puedan corregirse mediante otro u otros documentos aclaratorios o complementarios. Serán faltas insubsanables todas las demás.

Artículo 69. Si el Registrador observare alguna falta en el documento conforme al artículo anterior, notificará su calificación por escrito al presentante y al notario autorizante, si así se pidiere en el asiento de presentación, bien por entrega personal o por correo, para que corrijan la falta durante el plazo de 60 días a partir de la fecha de la notificación.

La notificación deberá contener todos los motivos legales en que se basa la calificación. La notificación se hará constar por nota fechada en el asiento de presentación y al pie del documento notificado, firmando dicha nota el Registrador, cumplido lo cual quedará perfeccionada.

Del Registrador hacer más de una notificación, se comenzará a contar el plazo desde la última.

De no ser subsanado el defecto y expirado el plazo de 60 días, el Registrador extenderá nota de caducidad en el asiento de presentación y al pie del documento.

Artículo 70. No obstante, lo dispuesto en el artículo anterior, el presentante o el interesado que no esté conforme con la calificación del Registrador, podrá dentro del término improrrogable de 20 días siguientes a la fecha de la notificación radicar personalmente con el Registrador o remitirlo por correo certificado, un escrito solicitando recalificación, exponiendo sus objeciones a la calificación, los fundamentos en que apoya su recurso y una súplica específica de lo que interesa. Transcurridos los 20 días se entenderán consentidos los defectos señalados por el Registrador.

Artículo 71. Si recibida la solicitud de recalificación el Registrador decidiera mantener su calificación original, denegará la inscripción solicitada, extendiendo en su lugar anotación preventiva sobre la finca afectada, en la cual expresará los motivos legales para tal anotación, que deberán ser los mismos contenidos en la notificación de la calificación. Esta anotación preventiva tendrá un término de duración de 60 días a partir de su fecha.

De la denegatoria se notificará en esa misma fecha en la forma expresada en el Artículo 69, y se hará constar en el asiento de presentación y al pie del documento.

Artículo 72. En los casos de los artículos precedentes, si se corrigieren o subsanaren las faltas luego de caducado el asiento de presentación se hará una nueva presentación y surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento.

Una vez corregidas o subsanadas las faltas objeto de la anotación preventiva dentro del término de su vigencia, se hará una nueva presentación para que la anotación preventiva sea convertida en inscripción definitiva y surtirá sus efectos desde la fecha de la primera presentación. En este caso, se cancelarán de oficio los asientos de títulos contradictorios que se hayan practicado con posterioridad a la anotación.

De corregirse las faltas luego de transcurrido el término de duración de la anotación preventiva, se hará una nueva presentación y surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento.

Artículo 73. La interrupción del plazo de vigencia de los asientos de presentación por cualquiera de las circunstancias que establece el Artículo 52, llevará consigo la interrupción del plazo de vigencia de los asientos de presentación de los documentos posteriormente presentados que hayan sido debidamente notificados por depender su registración de los primeros.

Artículo 74. Cuando se haya presentado el documento por inadvertencia sin que se hayan consignado completamente los derechos que cancela la inscripción u operación a realizarse, el Registrador notificará a' efecto y se seguirá el procedimiento dispuesto en esta ley para el caso de los documentos defectuosos.

Artículo 75. Cuando resultare del mismo documento que pueda haberse cometido algún delito, los registradores darán conocimiento de ello por escrito al Fiscal del Distrito, al presentante y al Notario. No obstante dicha notificación, se seguirá respecto a estos documentos el procedimiento establecido en esta ley.

El Registrador podrá enviar copia de las notificaciones de defectos al Inspector de Protocolos cuando pueda existir alguna irregularidad.

Artículo 76. Todo interesado podrá recurrir ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico contra la calificación final del documento hecha por el Registrador denegando el asiento solicitado. No obstante, no podrá interponer el recurso quien no haya radicado oportunamente el escrito que dispone el Artículo 74, solicitando la recalificación.

Artículo 77. Dentro del término improrrogable de 20 días desde la notificación de la denegatoria, el interesado podrá radicar recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico y notificará simultáneamente por correo certificado de la interposición del mismo al Registrador con copia del escrito radicado. En dicho recurso no podrá incluir objeciones a la calificación del documento hecha por el Regis-

trador que no hubiese incluido al radicar su escrito solicitando la recalificación. De no interponerse el recurso dentro del término concedido quedará consentida la denegatoria a todos los efectos legales.

Dentro del término de cinco días después de recibir tal notificación del interesado, el Registrador deberá enviar personalmente o por correo certificado el documento calificado, acompañado del escrito inicial solicitando la recalificación al Tribunal Supremo de Puerto Rico y tomará nota de dicha interposición al margen de la anotación preventiva de denegatoria.

El Registrador enviará al Tribunal Supremo de Puerto Rico de acuerdo a lo reglamentado por dicho tribunal, su escrito contestando el alegato del recurrente dentro del plazo de 20 días a contarse desde el recibo del mismo.

Los términos de vigencia del asiento de presentación o de la anotación preventiva en su caso, quedarán prorrogados desde el día en que se interponga el recurso hasta el de su resolución definitiva.

Es obligación del Registrador incluir en la calificación todos los motivos por los cuales proceda la denegatoria del asiento solicitado. Si así no lo hubiere hecho y se le presentare de nuevo el documento o se acordare su inscripción en el recurso gubernativo correspondiente, podrá alegar defectos no comprendidos en la calificación anterior; pero en tal supuesto podrá ser corregido disciplinariamente, si procediere, según las circunstancias del caso.

El Registrador, en caso de haber denegado la inscripción de un documento, podrá, luego de transcurridos 10 días de notificada la denegatoria sin que se haya recogido el documento y antes de vencer el término que tiene el interesado en la inscripción para recurrir, someter al Tribunal Supremo el documento rechazado conjuntamente con el escrito de recalificación y un alegato en apoyo de su acción, de todo lo cual notificará al interesado. El interesado tendrá 10 días a partir de la notificación del recurso para presentar su alegato. En este caso serán de aplicación todas las disposiciones de esta ley respecto a recursos gubernativos y sus efectos.

Artículo 78. El Tribunal Supremo resolverá lo que estime ajustado a derecho y, en su consecuencia, decidirá si confirma o revoca la calificación del Registrador.

El Tribunal Supremo podrá solicitar del respectivo Registrador que le remita una certificación de cualesquiera asientos y documentos relacionados con el asunto y que obren en el Registro.

Artículo 79. Si se presentare nuevamente un documento, luego de ser firme la resolución del Tribunal Supremo confirmando la denegatoria del mismo o consentida la denegatoria, según dispone el Artículo 77, se devolverá sin tomar operación alguna aunque lo presente otra persona, a menos que se hayan corregido las faltas que motivaron la denegatoria.

Artículo 80. En los libros del Registro se practicarán las siguientes clases de asientos: presentación, inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas.

Artículo 81. La primera inscripción de cada finca en el Registro será de dominio. El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio podrá solicitar la inscripción de su derecho conforme a lo establecido en esta ley.

Artículo 82. Cada finca que se inscriba por primera vez se señalará con número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán también numeración correlativa especial.

Se inscribirán bajo un mismo número:

1. Las bases y los edificios o estructuras que sobre éstos se construyan, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, aun cuando los terrenos públicos sobre los cuales enclaven las bases, no estén inscritos en el Registro.
2. Las concesiones administrativas referentes a bienes inmuebles o derechos reales.

Se inscribirán separadamente, con número distinto:

1. Las edificaciones cuando los predios inscritos donde radiquen pertenezcan a distintos dueños y en el mismo caso, las habitaciones o pisos de una edificación.
2. Con sujeción a lo establecido en la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, cuya plena vigencia se mantiene, los diferentes pisos, partes de piso o apartamentos susceptibles de dominio separado de un mismo edificio conocido bajo el nombre de propiedad horizontal o condominio.

Artículo 83. Los derechos reales limitativos, los de garantía y en general cualquier gravamen o limitación del dominio o de los derechos reales, deberán constar mediante inscripción en la finca o derecho sobre que recaigan, para que surtan efectos contra terceros.

Las servidumbres reales deberán también hacerse constar mediante nota, en la inscripción del predio dominante como cualidad del mismo.

Artículo 84. Las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efecto con arreglo a las siguientes normas:

Primera. Las establecidas por la ley, que sin expresar declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio.

Segunda. Las que deban su origen inmediato a alguna resolución judicial o administrativa serán objeto de anotación preventiva.

Tercera. Las impuestas por el testador o donante en actos o dis-

posiciones de última voluntad, capitulaciones matrimoniales, donaciones y demás actos a título gratuito, serán inscribibles siempre que la legislación vigente reconozca su validez.

Cuarta. Las prohibiciones de disponer que tengan su origen en actos o contratos de lo que comprendidos en los números anteriores, no tendrán acceso al Registro, sin perjuicio de que mediante hipoteca o cualquiera otra forma de garantía real se asegure su cumplimiento.

Artículo 85. Cuando una finca inscrita se divida en dos o más fincas, cada una se inscribirá con un número diferente, anotándose en la finca original la división operada.

Cuando se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia en la finca matriz.

Cuando se segregue parte de una finca inscrita para agregarla a otra igualmente inscrita se practicará la inscripción correspondiente en el registro de ésta, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de la porción agregada y se harán además las oportunas referencias por nota en las inscripciones de propiedad de ambas fincas.

Cuando se segregue parte de una finca que radique en dos o más demarcaciones y la finca a crearse perteneciera a una sola de aquéllas, se presentará el título en la sección donde se lleve el historial de la finca principal y el Registrador deberá, de oficio, enviar dicho título acompañado de una certificación de título y cargas a la sección a que perteneciere, la finca segregada. Si el Registrador notificado, luego de calificar el título practicase la segregación, dará conocimiento por escrito al Registrador a cargo de la sección donde, radicase la finca principal para que éste haga constar la segregación hecha. En caso de que la finca segregada perteneciera también a más de una demarcación, se estará a lo dispuesto en el Artículo 7.

Cuando se agrupen dos o más fincas para formar una sola, se inscribirá ésta con un nuevo número, poniéndose nota de correlación en cada una de las fincas que se agrupan.

Cuando se agrupen o agreguen fincas que radiquen en más de una demarcación se presentará el título en la sección donde habrá de llevarse el historial de la finca principal, de acuerdo con el Artículo 7 y de lo dispuesto en el Reglamento. La escritura de agrupación será presentada conjuntamente con una certificación de título y cargas expedidas por los Registradores, a cargo de las secciones a cuya demarcación pertenezcan las demás fincas constituyentes. La solicitud de certificación, que deberá relacionar la escritura de agrupación, será presentada y asentada en el Diario de dichas secciones y se pondrá nota,

al expedirse la certificación, al margen del folio de cada finca como aviso a terceros adquirentes.

El Registrador que tuviese bajo su consideración la escritura de agrupación informará a los demás Registradores de la acción definitiva que tome respecto al documento. En caso de que se inscriba la agrupación se pondrá nota en los folios de cada una de las fincas constituyentes.

En todos los casos anteriores se expresará en las nuevas inscripciones la procedencia de las fincas, así como los gravámenes que tuvieren antes de la división, segregación, agregación o agrupación.

Cuando en el Título presentado se forma una finca de dos o más, o se segrega parte de alguna con objeto de enajenarla, se hará una sola inscripción comprensiva de la nueva finca agrupada o segregada y de la enajenación de la misma.

En las escrituras públicas comprensivas de estas operaciones se describirán las fincas que se agrupen o las que se segreguen, así como las fincas nuevas y las porciones restantes que resultan de las mismas con sus modificaciones en la extensión y los linderos.

Artículo 86. Para poder agrupar o agregar fincas de acuerdo con el artículo precedente, éstas deben pertenecer a un solo dueño, sea éste uno o varios en común proindiviso.

A) Podrán agruparse como una sola finca y bajo un mismo número;

1. Los lotes de tierra colindantes, edificados o no.
2. Toda explotación agrícola o industrial que forme una unidad orgánica o un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí aunque esté constituida por predios no colindantes.
3. Las fincas que aun cuando no sean colindantes, se unan a edificio de propiedad horizontal, para que en calidad de elementos comunes y como anejos inseparables presten servicios a los apartamientos o se destinen al mantenimiento del edificio quedando dichos inmuebles así agrupados, sometidos al régimen legal de la propiedad horizontal, como elementos comunes voluntarios, generales o limitados, según los casos.
4. El apartamento y aquella porción que se dedique a estacionamiento para dicho apartamento en un edificio de propiedad horizontal.

Artículo 87. A. La primera inscripción de toda finca que se haga en el Registro expresará en la forma más abreviada posible, las circunstancias siguientes:

1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscri-

birse y sus medidas superficiales en el sistema métrico decimal, así como el nombre y número si constaren del título y conforme a su descripción y nomenclatura catastral cuando la hubiere; consignado además todas aquellas especificaciones que conduzcan a la completa individualización del inmueble.

2. La naturaleza, extensión, condiciones, suspensivas o resolutorias y cargas del derecho que se inscriba, y su valor.
3. El derecho sobre el cual se constituye el que sea objeto de la inscripción.
4. El nombre de la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.
5. El nombre de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.
6. El documento que se inscriba, su naturaleza, su fecha y el Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice.
7. La fecha de presentación del documento en el Registro, con expresión de la hora, indicando el número y tomo del asiento de presentación del libro Diario correspondiente.
8. La fecha de la inscripción y la firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción con la copia del documento de donde se hubiere tomado.

B) Las subsiguientes inscripciones deberán contener:

1. Las circunstancias contenidas en el número uno del inciso A cuando haya alguna variación en la descripción como aparezca del documento presentado y lo que consta ya del Registro.
2. Las circunstancias contenidas en los números 2, 5, 6, 7 y 8 anteriores.
3. Lo dispuesto en el número 3 del inciso A, excepto cuando el documento a inscribirse comprenda la transmisión o gravamen del pleno dominio.
4. Lo dispuesto en el número 4 del inciso A, excepto cuando en el caso del número 3 anterior, sea una sola persona el titular.

C) Cuando un título comprenda varios inmuebles o derechos reales que radiquen en un mismo término municipal, la primera inscripción que se verifique contendrá todas las circunstancias prescritas por los dos incisos anteriores, y en las otras sólo se describirá la finca si fuere necesario o se determinará el derecho objeto de cada una de ellas, y se expresarán la naturaleza del acto o contrato y los nombres del transferente y adquirente, de acuerdo a lo ya dispuesto en este artículo, refiriéndose en todo lo demás a aquella primera inscripción y citándose el libro y folio en que se encuentre.

Si el título a que se refiere el párrafo anterior fuese de constitución de hipoteca, deberá expresarse, además de lo ya prescrito la parte del

crédito de que responda cada una de las fincas o derechos y el valor que se les haya asignado para caso de subasta.

Podrán inscribirse por referencia las circunstancias que según el número 2 del inciso A de este artículo debe expresar toda inscripción relativa a las condiciones y cargas del derecho que se inscriba si éstas ya apareciesen expresadas en alguna inscripción de otra finca siempre que radique en el mismo término municipal.

En ningún caso se indicarán los derechos personales ni las menciones a que se refiere el artículo 97.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente establecido para determinadas inscripciones.

Artículo 88. En la inscripción de los contratos en que haya mediado precio, se hará constar el que resulte del documento.

Se tomará razón en el Registro del aplazamiento del pago cuando se dé a la falta de pago el carácter de condición resolutoria expresa. Si el aplazamiento del pago estuviere garantizado por algún derecho real, no se expresará éste a menos que se solicite la inscripción de dicho derecho. En ambos casos, si el precio aplazado se refiere a la transmisión de dos o más fincas, se determinará el correspondiente a cada una de ellas. Igua!es reglas se aplicarán a las permutas o adjudicaciones en pago cuando una de las partes tuviera que abonar a la otra alguna diferencia en dinero o en especie.

Artículo 89. Cuando en la venta de bienes inmuebles o derechos reales se hubiese estipulado, conforme al artículo anterior, que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tenga lugar de pleno derecho la resolución del contrato y así apareciere del Registro, será necesario para verificar la nueva inscripción a favor del vendedor o de su causahabiente, que se presente la escritura donde así lo acepte el comprador o el tercero poseedor, o la notificación judicial o notarial hecha al comprador por el vendedor de quedar resuelta la venta, y se acompañe el título del vendedor.

Artículo 90. La ampliación de cualquier derecho inscrito será objeto de una nueva inscripción en la cual se hará referencia a la del derecho ampliado.

Las inscripciones de hipotecas expresarán el importe de las obligaciones aseguradas y el de los intereses y cantidades señaladas para gastos, costas y honorarios de abogados, si se hubiera estipulado.

Artículo 91. La cesión de cualquier derecho real se hará constar por inscripción.

Artículo 92. Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precizarán la porción alcuota de cada condueño en términos matemáticos expresados en por ciento o fracción.

No se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciera solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra forma análoga.

Artículo 93. En el caso de cualquier desarrollo urbano de una finca, no podrá hacerse segregación alguna, sin que antes se presenten los documentos en que se segreguen las parcelas dedicadas al uso común o público, y en que se consigne la cabida del resto del área destinada a estos propósitos con arreglo al plano e informes aprobados e inscritos en el Registro de Planos.

Artículo 94. Los planos que se presenten para su inscripción en el Registro de Planos, deberán contener la identificación registral de las fincas concernidas y en caso de ser más de una, la parte de cada una de ellas que resulte afectada.

Artículo 95. El documento de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es aquel que contiene el testamento o la declaración judicial de herederos abintestato.

Se inscribirá el derecho hereditario a favor de todos los que resultaron herederos, cuando se trate de bienes adquiridos por herencia y no se haya hecho todavía la correspondiente participación, si lo solicita alguno de los interesados; expresándose en el asiento la parte que a cada uno de ellos corresponda y el derecho a la cuota usufructuaria del cónyuge supérstite, si lo hubiere. En el caso de que se trate de bienes que tengan la presunción de gananciales, la inscripción se verificará sólo en cuanto a la parte que pudiera corresponder al cónyuge difunto.

Cuando se trate de heredero único y no exista persona autorizada para adjudicar la herencia, el documento de la sucesión equivaldrá a la adjudicación a los efectos de inscribir directamente a favor del heredero los derechos que aparezcan a nombre del causante. Tampoco será necesaria la adjudicación previa en caso de que una sola persona haya adquirido todas las participaciones que los interesados tenían en el derecho hereditario.

En los casos a que se refieren los dos párrafos anteriores, si en los documentos presentados no aparecieren descritos los bienes se acompañará un escrito firmado por cualquier parte interesada en el que se describan los bienes y se indiquen los números que las fincas tengan en el Registro, con expresión del tomo y folio en que estuvieren inscritas a favor del causante.

Para inscribir adjudicaciones concretas, deberán determinarse en escritura pública o por resolución firme, los bienes o partes indivisas de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, o también escritura pública a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y aquellos tuvieren la libre disposición del mismo.

No se inscribirán enajenaciones o gravámenes de cuotas específicas en una finca que no se hayan adjudicado antes en la correspondiente partición.

Artículo 96. El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias o rescisorias de los actos o contratos inscritos, se hará constar

en el Registro, bien por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho, bien por una nueva inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse.

Artículo 97. Las franquicias y concesiones administrativas referentes a bienes inmuebles deberán inscribirse en la sección o secciones correspondientes, presentando al efecto el documento en que se hubiere hecho la franquicia o concesión definitiva, acompañando los demás documentos que determinen o modifiquen los derechos otorgados al concesionario.

Artículo 98. El Registrador podrá, cuando lo estime conveniente, extender un solo asiento en el caso de la registración de varios documentos relacionados entre sí, siempre que se cumpla con el tracto sucesivo.

Artículo 99. En la adjudicación de bienes inmuebles determinados, o derechos sobre dichos bienes, en herencia o concurso a un partícipe, a un acreedor, o a un extraño, con la obligación expresa de emplear su importe en el pago de deudas o cargas de la misma herencia o concurso, no se hará constar la obligación con la cual los bienes se adjudican, a menos que se constituya una garantía real sobre el mismo inmueble a favor de los correspondientes acreedores.

Artículo 100. Los asientos practicados en el Registro se entenderán defectuosos si en ellos se omite, o se expresa con inexactitud sustancial, alguna de las circunstancias exigidas por esta ley sin perjuicio de lo establecido en el Título IX sobre rectificación de errores.

Artículo 101. La publicidad del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial: Y tantos dichos derechos como los personales que carezcan de especial aseguramiento no tendrán condición de gravámenes, a excepción de los efectos correspondientes a las condiciones suspensivas y resolutorias inscritas, así como la trascendencia real de las causas que consten explícitamente del Registro sobre la naturaleza y extensión de los derechos inscritos.

Los derechos personales que carezcan de especial aseguramiento y las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, serán cancelados por el Registrador de oficio o instancia de parte interesada.

Artículo 102. No se entenderán comprendidas en el artículo anterior las restricciones y condiciones contractuales o exigidas por las entidades gubernamentales correspondientes, que afecten a los derechos reales inscritos.

Artículo 103. La opción inscrita tendrá la condición de riguroso gravamen conforme a las disposiciones de esta ley y perjudicará de acuerdo con sus términos a los subsiguientes adquirentes del bien sujeto a la misma.

Artículo 104. A todos los efectos legales se presumirá que los derechos registrados existen y pertenecen a su titular en la forma deter-

minada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Esta presunción, al igual que la precedente, admite prueba en contrario, pero los tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito, a reserva de las acciones que pueden ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en demanda judicial la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda.

Artículo 105. A pesar que la 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 tercero que de buena fe y a título oneroso adquiera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no consten como tales explícitamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

Al respecto ha de entenderse por Registro todos los asientos vigentes relativos a una finca o derecho.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente a título gratuito sólo gozará de la protección registral que corresponde a sus causantes o transferentes.

En ningún caso afectarán a tercero los derechos meramente mencionados o la indebida constancia de obligaciones.

Artículo 106. A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa.

Artículo 107. El tercero que adquiere protegido por el Artículo 105 el dominio o cualquier derecho real que implique posesión, quedará amparado por la fe pública registral frente a un usucapiente, bien sea por prescripción ordinaria o extraordinaria, si desconocía la usucapición consumada o en curso a favor de persona distinta de su trasmittente, y si dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial adecuada para negar los efectos de la usucapición consumada antes de la adquisición o dentro de dicho plazo. Transcurrido dicho término cesará

para el tercero la protección concedida en este artículo y se juzgará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Cuando la posesión sea de una servidumbre negativa que pueda adquirirse por prescripción, el plazo de un año se contará desde que el tercero conoció su existencia, o en su defecto, desde que se produjo, ya en su posesión el predio sirviente, un acto obstativo a la libertad de éste.

Los derechos reales limitativos del dominio que no impliquen posesión, adquiridos sobre derecho ajeno por un tercero que reúna los requisitos fijados en el artículo 105, no serán afectados por la usurpación extrarregistral del derecho sobre el cual recaen.

El tercer adquirente de derechos reales tendrá frente a los efectos de la prescripción extintiva, la misma protección que este artículo provee contra los efectos de usucapión.

El que adquiera del tercero tendrá los derechos que este artículo le concede a su causante, siempre que cumpla con los mismos requisitos y con los establecidos en el artículo 105.

Artículo 108. En virtud de lo dispuesto en el artículo 105, las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten como tales explícitamente en el Registro perjudicarán a tercero.

Podrán rescindirse las enajenaciones hechas en fraude de acreedores cuando el segundo o posterior adquirente fuere cómplice en el fraude o se le haya transmitido el derecho por título gratuito, siempre que en ambos casos la acción sea ejercitada en el plazo de cuatro años contados desde el día de dicha enajenación.

Perjudicará también a tercero las acciones de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen.

Artículo 109. Asimismo, no se anularán ni rescindirán los actos o contratos en perjuicio de tercero, por ninguna de las causas siguientes:

Primera. Por revocación de donaciones en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro.

Segunda. Por no haberse pagado todo o parte del precio de la cosa vendida o derecho transmitido, si no consta en la inscripción haberse garantizado dicho aplazamiento en la forma que establece el artículo 88.

Tercera. Por la doble venta de una misma finca o derecho, cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita y salvo el caso en que el adquirente inscrito no hubiere obrado de buena fe.

Cuarta. Por causa de lesión en los casos 1o. y 2o. del artículo 1243 del Código Civil.

Quinta. Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores exceptuándose las comprendidas en el artículo anterior.

Sexta. Por efecto de cualesquiera otras acciones que las leyes concedan a determinadas personas para rescindir contratos en virtud de causas que no consten expresamente del Registro.

En todo caso que la acción resolutoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo dispuesto en este artículo, se podrá ejercitar la persona correspondiente para la indemnización de daños y perjuicios por el que los hubiere causado.

Artículo 110. Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre aquél y la realidad jurídica extrarregistral.

La rectificación del Registro podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente, o que resulte lesionado por el asiento inexacto.

La rectificación se practicará con arreglo a las normas siguientes:

- a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: Primero, por la inscripción del título procedente, si ello fuere posible; segundo, por reanudación del tracto sucesivo, conforme a lo dispuesto en esta ley; y tercero, por resolución judicial que la ordene.
- b) Cuando la inexactitud deba su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada con arreglo a las disposiciones de esta ley.
- c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por defecto o error de algún asiento, se rectificará el Registro según lo establecido en esta ley.
- d) Cuando la inexactitud procediere de la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general de cualquiera otra causa no especificada anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular afectado por ella o, a falta del mismo, una resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, deberá dirigirse la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trata de rectificar conceda algún derecho.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se deriva.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos legítimamente adquiridos por tercero que reúna las condiciones fijadas en esta ley.

Artículo 111. Los herederos y legatarios tendrán la misma protección que hubiere tenido su causante de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 105. Tendrán plena protección según el antedicho artículo los terceros

que adquieran de herederos forzosos, aunque sean éstos mejorados o legatarios. Los terceros adquirentes de herederos voluntarios o de legatarios que no sean a su vez herederos forzosos, al igual que sus sucesores en título, tendrán el beneficio de la fe pública a partir de dos años desde la inscripción del título hereditario de su trasmiteinte, aunque hayan adquirido dentro de ese plazo.

TÍTULO VII—Anotaciones Preventivas

Artículo 112. Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro:

Primero. El que reclamare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho, o el que reclamare en alguna acción que afecte al título de propiedad inmueble, o sobre la validez y eficacia, o invalidez o ineficacia, del título o títulos referentes a la adquisición, constitución, declaración, modificación o extinción de los precitados derechos.

Segundo. El que con arreglo a derecho obtuviere a su favor mandamiento de embargo, sobre bienes inmuebles del deudor.

Tercero. El que en juicio reclamare el cumplimiento de cualquiera obligación y obtuviere, con arreglo de las leyes, resolución ordenando el secuestro o la prohibición de enajenar bienes inmuebles.

Cuarto. El legatario de derechos sobre bienes inmuebles determinados, siempre que no lo sea también de parte alícuota del caudal hereditario o heredero.

Quinto. El acreedor refaccionario mientras duren las obras que sean objeto de refacción.

Sexto. El que en cualquier otro caso tuviere derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en esta ley o en cualquier ley.

También tomará anotación preventiva el Registrador en todo caso en que deniegue la inscripción con arreglo al artículo 71.

Artículo 113. En el caso del número uno del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador, excepto cuando la acción tenga un derecho real inscrito como base para su ejercicio, en cuyo caso será suficiente para su anotación en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda.

Artículo 114. Cuando por sentencia firme se resuelva en sentido favorable la reclamación a que se refiere el número 1o. del artículo 112, se practicarán en el Registro los asientos de inscripción y cancelación pro-

cedentes. La ejecutoria, o el mandamiento, será título suficiente para efectuar a favor del reclamante la inscripción que corresponda y también para cancelar los asientos posteriores a la anotación preventiva, que sean contradictorios o limitativos del derecho que, en virtud de la sentencia, se inscriba. En los casos de ejecución de hipoteca será título suficiente la escritura de venta judicial. No se cancelarán los títulos que se deriven de asientos que gocen de preferencia respecto a la anotación preventiva, si los derechos contenidos en ellos no fueron objeto de la reclamación promovida y, en consecuencia, no están afectados por la sentencia dictada, o ésta los excluya, aunque la demanda los comprenda.

Artículo 115. En el caso de los incisos 2o. y 3o. del artículo 112, se observarán las siguientes reglas:

Primera. Si el bien embargado apareciese inscrito a favor de persona distinta de aquélla contra quien se hubiere decretado el embargo, se estará a lo dispuesto en esta ley con relación a los documentos defectuosos.

Segunda. En el caso de la regla que precede, los interesados en el embargo podrán solicitar del Tribunal competente que se requiera al deudor demandado para que solicite la inspección del bien embargado, y en caso de negarse a ello, no llevarlo a efecto en un plazo prudencial que el Tribunal acordará, podrán asimismo solicitar inscripción mediante la presentación de los títulos necesarios al efecto, si esto fuese posible.

Tercera. Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el titular se negare a verificar la inscripción, suplir la falta de títulos por los medios establecidos en el Título XII de esta ley.

Cuarta. Los gastos y costas que se causen por la negativa o abstención del titular embargado para obtener la inscripción será de cuenta del mismo.

Quinta. Lo dispuesto en las reglas anteriores es sin perjuicio del derecho que asiste a los adquirentes de bienes y derechos subastados para obtener, con arreglo a derecho, la procedente inscripción a su favor.

Sexta. Si los bienes embargados no constaren inscritos a nombre de persona alguna, el Registrador extenderá anotación preventiva de embargo.

Artículo 116. Las mismas reglas expresadas en el artículo anterior se aplicarán a las demás anotaciones en cuanto lo permita su respectiva índole.

Artículo 117. El acreedor que obtenga a su favor anotación de embargo, secuestro, o prohibición de enajenar, será preferido en cuanto a

los bienes anotados solamente, a los que tengan contra el mismo deudor créditos contraídos con posterioridad a dicha anotación.

Artículo 118. Los embargos dispuestos en procedimientos administrativos de apremio se regirán por las disposiciones a ellos aplicables; y a dicho efecto las autoridades que los decreten sobre bienes inmuebles podrán presentar en la sección respectiva una certificación que comprenda la orden de embargo y las circunstancias necesarias para su anotación.

Artículo 119. El acreedor refaccionario podrá exigir anotación preventiva sobre la finca objeto de dicha refacción por las cantidades que de una vez o sucesivamente anticipare, presentando la escritura pública en que conste el contrato celebrado con el deudor, o la resolución judicial firme a tales efectos de acuerdo a lo que por el Reglamento se disponga.

Esta anotación surtirá, respecto al crédito refaccionario y por las cantidades que consten en el Registro, todos los efectos de una hipoteca preferente.

Artículo 120. El legatario con derecho a pedir anotación preventiva, sólo podrá anotar su título sobre los bienes legados, para lo cual bastará con la presentación de copia autorizada del testamento y una instancia dirigida al Registrador bajo la firma autenticada del legatario.

La anotación preventiva de legado caducará al año de haberse practicado, a menos que haya sido convertida en inscripción definitiva por la presentación, dentro de ese plazo, de escritura pública otorgada por los herederos o el albacea en su caso, o una resolución judicial a tales efectos.

Artículo 121. Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma y en el mismo lugar que las inscripciones, y contendrán las circunstancias determinadas en general para estos asuntos, haciéndose constar, además, los particulares que se determinen mediante Reglamento.

Artículo 122. La anotación preventiva podrá convertirse en inscripción o asiento que corresponda cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiriera el derecho anotado o, en su caso, proceda verificar el respectivo asiento conforme a la ley. Esta conversión se practicará según se disponga por Reglamento.

Artículo 123. Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la presentación del documento que motivó la anotación.

Artículo 124. El que pudiendo solicitar y obtener anotación preventiva de un derecho, dejare de hacerlo dentro del plazo que señala la ley, no podrá después inscribirlo a su favor en perjuicio de tercero.

Artículo 125. Podrán registrarse los títulos en que se enajenen o graven bienes inmuebles anotados sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación, siempre que su enajena-

ción no esté prohibida o, estándolo, se trate de ventas en ejecución de derechos registrados con anterioridad.

Si antes que el acreedor haga efectivo su crédito, pasare el bien o derecho anotado a manos de un tercer poseedor o subadquirente, éste, acreditando su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Secretaría y el Tribunal lo acordará así sin paralizar el curso del procedimiento, disponiendo a la vez que se entiendan con él los trámites ulteriores, como subrogado en el lugar y grado del deudor, pero sólo en cuanto a los efectos de la ejecución del bien o derecho anotado.

Los adquirentes anteriores a la anotación podrán inscribir sus títulos e instar las acciones adecuadas para hacer valer sus derechos.

Artículo 126. La anotación preventiva se entenderá defectuosa cuando por ella no pueda venirse en conocimiento de la finca o derecho sobre que recae, de la persona a quien afecte la anotación, de la naturaleza del derecho que se anote, o de la fecha del asiento practicado.

TÍTULO VIII. Extinción de los Asientos

Artículo 127. Los asientos del Registro se extinguen y pierden su vigencia por su cancelación, caducidad o conversión.

Artículo 128. Se presumirán extinguidos los derechos contenidos en un asiento cancelado.

Artículo 129. La cancelación de los asientos del Registro podrá ser total o parcial.

Artículo 130. Procederá la cancelación total:

Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble registrado.

Segundo. Cuando se extinga por completo el derecho registrado.

Tercero. Cuando se declare judicialmente la nulidad del título en cuya virtud se haya hecho el asiento.

Cuarto. Cuando se declare judicialmente la nulidad del asiento.

Artículo 131. Procederá la cancelación parcial:

Primero. Cuando se reduzca el inmueble objeto del asiento.

Segundo. Cuando se reduzca el derecho registrado.

Artículo 132. Las inscripciones, anotaciones preventivas y notas hechas en virtud de escritura o documento auténtico, se cancelarán mediante otra escritura o documento de la misma naturaleza, en que se exprese su consentimiento el titular a cuyo favor se hubiere hecho el asiento, o su causahabiente, o legítimo representante. También se cancelarán en virtud de resolución judicial firme, debidamente testimoniada o inserta en un mandamiento judicial, según los casos. Lo establecido en este

artículo es sin perjuicio de las disposiciones especiales que sobre determinadas cancelaciones ordena esta ley.

Artículo 133. Bastará el consentimiento de cualquiera de los dos cónyuges para cancelar un gravamen hipotecario sobre finca perteneciente a la sociedad de gananciales, en caso de resultar endosatario de un título transferible garantizado, o de haber sido endosado a favor de ambos.

Artículo 134. Cuando por declaración de ley o por resultar del título que produjo el asiento, quedó extinguido el derecho contenido en una inscripción, anotación preventiva o nota, se cancelará el respectivo asiento a instancia de parte interesada, sin exigirse los requisitos fijados en el artículo 132. Sin embargo, las inscripciones de contratos de arrendamiento, o subarrendamiento, así como de cualquier otro derecho, que tuviere pacto o condición de prórroga, debidamente hecho constar en el asiento correspondiente, no serán canceladas hasta que expire el plazo de dicha prórroga.

Serán canceladas de oficio las inscripciones de hipoteca, cuando de las sucesivas inscripciones de la finca resulte que ésta o el derecho sobre que se constituyó hipoteca fue ejecutado o vendido en pública subasta, a favor del acreedor o de otra persona; y también cuando de sucesivas inscripciones aparezcan que la finca o derecho hipotecado fue transferido, por cualquier título, a favor del acreedor según el registro.

En la cancelación de los asientos practicados por orden o mandamiento de la autoridad judicial se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 139.

Artículo 135. Cuando el derecho inscrito quede extinguido por voluntad de los interesados, deberá acreditarse con arreglo al artículo 132 fehacientemente esta circunstancia para poder cancelar la inscripción.

Las inscripciones, anotaciones preventivas y notas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquél a quien ésta perjudique, únicamente se cancelarán en virtud de resolución judicial firme. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la ley.

Artículo 136. Conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 134, la cancelación de los asientos que no dependa de la voluntad de los interesados, se verificará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Las inscripciones de hipoteca y demás gravámenes sobre el derecho de usufructo se cancelarán a instancia del dueño del inmueble con sólo presentar el documento fehaciente que acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario.

Segunda. Cuando se enajena judicialmente la finca o derecho grava-

do, se cancelarán los asientos posteriores al del actor, a instancia del que resulte dueño de la finca o derecho, presentando el mandamiento donde se ordena la cancelación. En el mandamiento deberá aparecer la relación de los trámites legales cumplidos y expresado el hecho de que el importe de la venta no bastó a cubrir el crédito del ejecutante o que el sobrante, si lo hubo, se consignó a disposición de los acreedores posteriores.

Continuarán subsistentes y sin cancelar las hipotecas y demás gravámenes preferentes al crédito del ejecutante.

El Tribunal que haya ordenado la ejecución podrá disponer la cancelación de los asientos posteriores aunque éstos hayan sido practicados por orden de un Juez o Tribunal distinto.

Tercera. Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre obras destinadas al servicio público, cuya explotación conceda el Estado y que estén directa y exclusivamente afectas al referido servicio, se cancelarán, si se declarase resuelto el derecho del concesionario, en virtud del mismo título en que se haga constar esa extinción y del documento que acredite haberse consignado en debida forma, para atender el pago de los créditos hipotecarios inscritos, el importe de la indemnización que en su caso deba percibir el concesionario.

Cuarta. Las inscripciones de subhipotecas, constituidas sin haberse notificado al deudor de acuerdo al artículo 193, podrán cancelarse en virtud de la escritura en que conste la resolución del derecho del acreedor subhipotecante.

En el caso de que hubiere cumplido dicho requisito será necesario, además, el consentimiento del acreedor subhipotecario o la consignación en el Tribunal de la cantidad asegurada por la subhipoteca, si fuese igual o inferior a la garantizada por la hipoteca.

Quinta. Las inscripciones de hipotecas constituidas sobre bienes litigiosos a que se refiere el número décimo del artículo 158, podrán cancelarse en cuanto al todo o parte de la finca o derecho, y en el caso de que el deudor haya sido vencido en el juicio, con sólo la presentación de la sentencia firme recaída.

Sexta. Las inscripciones de venta de bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias podrán cancelarse, si resulta inscrita la causa de la rescisión o nulidad presentado el documento que acredite haberse rescindido o anulado la venta, y que se ha consignado en el Tribunal Superior donde radiquen, los bienes, el valor de los bienes o el importe de los plazos que, con deducciones que en su caso procedan, haya de ser devuelto.

Si sobre los bienes sujetos a condiciones rescisorias o resolutorias se hubiesen constituido derechos reales, también deberán cancelarse las inscripciones de éstos con el mismo documento, siempre que se acredite la referida consignación.

Artículo 137. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 136 sobre el derecho de los interesados para hacer valer ante los tribunales de justicia las acciones de que se estiman asistidos y sean procedentes.

Artículo 138. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 136 sobre la cancelación de gravámenes posteriores, las inscripciones de hipoteca constituidas para garantizar obligaciones representadas por títulos transferibles por endoso o pagaderos al portador, cualquiera que sea la denominación que se les asigne, se cancelarán total o parcialmente mediante escritura otorgada por los tenedores legítimos de los títulos expresados. En todo caso deberá hacerse constar en la escritura la identificación de los títulos y su inutilización o reducción parcial en el acto del otorgamiento. Si todos o alguno de dichos títulos se hubiesen extraviado o hubieren sido destruidos sin los requisitos anteriores, únicamente podrán cancelarse dichas inscripciones mediante la presentación de la sentencia firme en que se declare haber quedado extinguidas las obligaciones representadas por los referidos títulos.

Artículo 139. Los asientos practicados en virtud de mandamiento judicial se cancelarán mediante resolución judicial firme dictada por el Tribunal competente, debidamente testimoniada o inserta en el correspondiente mandamiento.

Artículo 140. En cuanto a las anotaciones preventivas cuyo término de caducidad haya transcurrido podrá el Registrador de oficio o a instancia de parte interesada, poner nota al efecto.

La caducidad opera por el mero transcurso del plazo señalado.

Artículo 141. Las anotaciones preventivas que no tengan su origen en mandamientos judiciales o disposiciones administrativas, se cancelarán cuando se extinga el derecho objeto de ellas y también cuando los interesados así lo convinieren, mediante documentos de la misma especie de los que sirvieron para efectuarlas. Las anotaciones preventivas que no tengan término de caducidad podrán cancelarse a los cuatro años de su fecha, salvo aquéllas que tengan señalado en la ley un plazo distinto. No obstante, por orden de autoridad judicial, podrá prorrogarse dicho plazo por períodos adicionales de cuatro años, siempre que la prórroga sea presentada en el Registro antes de haberse cancelado el asiento.

Artículo 142. Procederá la cancelación de las anotaciones preventivas cuando:

Primero. Por sentencia firme se resuelve a favor del demandado en los casos y supuestos a que se refiere el párrafo primero del Artículo 112.

Segundo. Judicialmente se ordena levantar el embargo, el secuestro, la prohibición de enajenar o anotación de demanda. Si la finca o derecho sujeto a la anotación se enajenare o adjudicase en pago, la cancelación será consecuencia de la inscripción del adquirente o adjudicatario.

Tercero. Se desestime o dejare sin efecto la declaración de concurso o quiebra.

Cuarto. Por cualquier causa el Tribunal ordenare el archivo definitivo de la demanda anotada.

Quinto. Por escritura pública la persona a cuyo favor estuviere constituida la anotación, renunciare a la misma o al derecho garantizado.

Sexto. La anotación se convirtiese en inscripción definitiva a favor de la misma persona en cuya provecho se hubiere aquella constituido, o de su causahabiente, bien de oficio o a instancia de parte.

Artículo 143. La cancelación se practicará mediante la presentación de la resolución judicial firme y del mandamiento donde se ordene la misma, escritura pública o documento en que se acredite el hecho determinante de aquella, o en su caso, solicitud de los interesados.

Artículo 144. Los Registradores de la Propiedad cancelarán a instancia de parte, autentica ante notario, las anotaciones de embargo por razón de contribuciones al transcurrir seis años desde la fecha del asiento respectivo.

Artículo 145. A petición de parte, autentica ante notario, los Registradores cancelarán las hipotecas que tengan más de veinte años de vencidas o, si no tuvieron término de vencimiento, de constituidas, siempre que concurran las circunstancias siguientes:

- 1) Que del Registro no conste la interposición de demanda o procedimiento alguno en cobro o ejecución del gravamen hipotecario.
- 2) Que del Registro tampoco conste que a pesar del tiempo transcurrido, dicho gravamen se mantiene subsistente en virtud de cualquier reclamación, acto o reconocimiento que signifique la subsistencia de la hipoteca, por suspensión o interrupción de la prescripción liberatoria, u otra causa cualquiera.

Artículo 146. La cancelación hecha de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 147, hará presumir la extinción del derecho a que dicho asiento se refiere y todo posterior adquirente del inmueble o derecho liberado, será plenamente favorecido por tal presunción, bajo las condiciones que establece el artículo 105.

Artículo 147. La cancelación de cualquier asiento deberá contener necesariamente las circunstancias siguientes:

Primera. Número de la inscripción o letra de la anotación que se cancela y el derecho a que la misma refiera. Cuando se refiera a una nota marginal de derecho, se especificarán los elementos identificativos de está, según el orden y colocación que tengan respecto al asiento principal de que sea necesaria .

Segunda. Causa o razón de la cancelación.

Tercera. Nombres y circunstancias personales de los otorgantes o de la persona o personas a cuyo instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación y, cuando se hiciera a nombre de persona distinta de aquélla a cuyo favor aparece el asiento que se cancela, las constancias que acrediten la representación de la persona que insta o presta el consentimiento.

Cuarta. Clase de documentos en cuya virtud se haga la cancelación y su fecha. Si fuere escritura, nombre y vecindad del notario autorizante; si documento judicial o administrativo, se determinará el tribunal, autoridad o funcionario público que lo autorice.

Quinta. Expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento correspondiente.

Sexta. La parte del inmueble que haya desaparecido o la parte del derecho que se extinga, y la que subsista, cuando se trate de cancelación parcial.

Séptima. Día y hora de la presentación en el Registro del documento en cuya virtud se verifique la cancelación, así como el número del asiento de presentación y tomo del Diario.

Octava. Fecha de la cancelación y firma del Registrador.

Cuando proceda la cancelación por declaración de la ley o por resultar del título que produjo la operación registral, conforme al artículo 134, deberá expresarse en el asiento que se practique la razón determinante de la extinción del derecho registrado, consignándose en forma concreta los particulares del caso.

Artículo 148. Respecto a la expresión de las circunstancias fijadas en el artículo anterior se estará a lo dispuesto en el artículo 100.

Artículo 149. Los que registren sus derechos con posterioridad a la anotación se entenderán notificados de la existencia del pleito para todos los efectos legales, y que han consentido la cancelación de sus asientos en caso de que sea vendida judicialmente la finca, siempre que sus títulos tengan fecha posterior a la anotación. El Tribunal ordenará la cancelación de los asientos posteriores mediante mandamiento al efecto.

Cuando los asientos posteriores hubiesen sido practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación será preciso que el demandante pida la cancelación de tales asientos, y el Tribunal la decretará mediante mandamiento al efecto, previa citación de los titulares de los mismos, conforme al derecho procesal vigente, si dichos titulares no se opusieron a la pretensión del ejecutante en un plazo de veinte días. Si los titulares hicieren constar ante el Tribunal su oposición, se resolverá la misma en juicio ordinario.

Si la sentencia recaída fuese concediendo la reivindicación o confesando la existencia de un derecho real, se actuará con arreglo a lo

dispuesto en este artículo, cancelando los asientos contradictorios posteriores a la anotación o inscribiendo los derechos declarados, según procediera.

En los casos de ejecución de hipoteca, los que hayan inscrito o anotado su derecho con posterioridad a la hipoteca y con anterioridad a la anotación de demanda, deberán ser citados para la subasta conforme a lo dispuesto en la legislación procesal vigente para el caso de los demandados, sin lo cual podrá ordenar el tribunal la cancelación de estos asientos.

La cancelación de los asientos posteriores a la anotación se hará libre de derechos.

TÍTULO IX. Rectificación de los Errores en los Asientos

Artículo 150. Los errores cometidos por el Registrador al extender un asiento podrán ser corregidos, bien de oficio o a solicitud de parte interesada, siempre que se tenga a la vista el instrumento que motivó la inscripción.

Cuando los errores se hayan cometido en asientos de presentación o notas que no se practiquen directa o específicamente en virtud de un título, y en indicaciones de referencia, podrán corregirse aunque no se tenga a la vista el título que motivó la inscripción, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.

Artículo 151. Cuando la rectificación pudiera afectar derechos de titulares inscritos se exigirá para corregir, el consentimiento de éstos o una resolución judicial ordenando la corrección del asiento.

Artículo 152. Cuando el error se trate de la extensión de un asiento en folio perteneciente a finca distinta de aquella en que se debió haberse practicado, se trasladará el asiento al lugar y folio que le corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento.

Artículo 153. Cuando faltare la firma del Registrador en algún asiento, el Registrador a cargo de la sección podrá poner su firma, si estuviese debidamente firmada la nota de inscripción en el asiento de presentación del Diario. En caso contrario, el Registrador actuará si considerase que los asientos se extendieron con arreglo a derecho. A estos fines, podrá solicitar le sean devueltos los documentos que dieron motivo a la práctica de los asientos u otras copias certificadas de los mismos.

Artículo 154. La rectificación de un error surtirá efecto desde la fecha en que la misma tuviera lugar, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar contra la falsedad o nulidad del título a que se refiera el asiento que contenía el error o del mismo asiento.

TÍTULO X. HIPOTECAS

Sección primera. Hipotecas en General

Artículo 155. La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

Las hipotecas inscritas serán rigurosamente cargas reales, pudiendo realizarse los créditos hipotecarios, no obstante cualquier derecho posterior adquirido sobre los mismos bienes o derechos hipotecarios.

Las hipotecas son voluntarias o legales.

Artículo 156. La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal del deudor que establece el artículo 1811 del Código Civil vigente.

Artículo 157. Podrán ser hipotecados.

Primero. Los bienes inmuebles susceptibles de inscripción.

Segundo. Los derechos inscribibles y enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre los mismos bienes.

Artículo 158. Son también hipotecables:

Primero. El derecho de usufructo, pero quedando extinguida la hipoteca cuando concluya el mismo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructo. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin.

Segundo. La nuda propiedad, más si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que también se extenderá al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.

Tercero. Los bienes o derechos anteriormente hipotecados, aunque le estén con el pacto de no volverlos a hipotecar.

Cuarto. El derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre él, de la resolución del mismo derecho.

Quinto. El derecho de superficie o cualquiera otro semejante de naturaleza real.

Sexto. El derecho de arrendamiento inscrito, a menos que esté impedido el arrendatario de ceder o subarrendar, pero quedando sujeta la hipoteca que se constituya sobre el mismo a la resolución del arrendamiento por causas ajenas a la voluntad del arrendatario. Si la resolución fuere por causas atribuibles a la voluntad del arrendatario, el titular de la hipoteca podrá subrogarse en el lugar y grado del mismo en calidad de cesionario, bien por convenio entre

los interesados o por decisión de un Tribunal competente, quien podrá así acordarlo como medida provisional de cautela o en forma definitiva, dentro de los términos del contrato inscrito y en todo caso determinando el Tribunal las alteraciones o modificaciones en la deuda original de acuerdo con la equidad del caso.

Septimo. Las concesiones administrativas de minas, ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público, y los edificios o terrenos que, no estando directa o exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular, si bien se hallan agregados a aquellas obras, quedando pendiente la hipoteca, en el primer caso, de la resolución del derecho del concesionario.

Octavo. Los bienes vendidos con pacto de retro, si el comprador o su causahabiente limita la hipoteca a la cantidad que debe recibir en caso de resolverse la venta, dándose conocimiento del contrato al vendedor, a fin de que si se retrajeren los bienes antes de cancelarse la hipoteca, no devuelva el precio sin consentimiento del acreedor, a no mediar para ello disposición judicial.

Noveno. El derecho de retracto convencional, si bien el acreedor hipotecario no podrá repetir contra los bienes afectados sin retraerlos previamente en nombre del deudor en el tiempo en que éste tenga derecho y anticipando la cantidad que para ello fuere necesario, ampliando la hipoteca en las sumas anticipadas por el acreedor, que devengarán intereses al tipo máximo contractual que la ley permita. Si el vendedor ejercita el derecho de retracto, la misma hipoteca recaerá directamente sobre los bienes retraídos.

Décimo. Los bienes litigiosos, si la demanda original del pleito se ha anotado preventivamente, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio, pero en cualquiera de los dos casos la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito.

Décimo primero. Los bienes sujetos a condiciones resolutorias que consten expresamente del Registro, quedando extinguida la hipoteca al resolverse el derecho del hipotecante.

Décimo segundo. Los apartamentos integrantes de un edificio declarado en propiedad horizontal o condominio, sujetándose la hipoteca constituida a las disposiciones de la legislación vigente sobre propiedad horizontal.

Artículo 159. No son hipotecables:

Primero. Las servidumbres, a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante.

Segundo. Los usufructos legales, excepto el concedido al cónyuge viudo por el Código Civil.

Tercero. El uso y la habitación.

Artículo 160. La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados o en virtud de expropiación forzosa, y al exceso de cabida de la finca hipotecada, aunque el mismo se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquélla.

Artículo 161. Conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderán hipotecados juntamente con la finca, aunque no se mencionen en el contrato, siempre que corresponda al propietario:

Primero. Las mejoras que consistan en nuevas plantaciones, obras de riego o desagüe, obras de reparación, seguridad, transformación, comodidad, adorno o elevación de edificios, o cualquiera otras semejantes, y la agregación de terrenos por accesión natural.

Segundo. Las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados, bien por el aseguramiento de éstos siempre que haya tenido lugar el siniestro después de constituida la hipoteca, o bien por la expropiación forzosa. Si cualquiera de estas indemnizaciones debiera hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación asegurada y quien haya de satisfacerla hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca se depositará su importe en la forma que convengan los interesados o, a falta de tal convenio, en la que disponga el Tribunal.

Artículo 162. Salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca, cualquiera que sea la naturaleza y forma de la obligación que garantice, no comprenderá:

1. Los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada, bien para su adorno, comodidad o explotación, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que no puedan separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto.
2. Los frutos, cualquiera que sea la situación en que se encuentren.
3. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.
4. Las nuevas construcciones de edificios donde antes no los hubiera.

Artículo 163. Cuando la finca hipotecada pasare a manos de un tercer poseedor que no advenga deudor obligacional, no será extensiva la hipoteca a los muebles colocados permanentemente en los edificios, ni a las mejoras que no consistan en obras de reparación, seguridad o transformación, siempre que unos u otros se hayan costado por el nuevo dueño.

Artículo 164. En caso de venta de la finca hipotecada, si el vendedor

y el comprador hubieren pactado que el segundo se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor prestare su consentimiento expreso o tácito.

Si no hubiere pactado la transmisión de la obligación, pero el comprador hubiese descontado su importe del precio de la venta, o lo hubiere retenido, aunque no se exprese en la escritura, y al vencimiento de la obligación fuera ésta satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar y grado del acreedor hasta tanto el comprador le reintegre el total importe retenido o descontado.

Artículo 165. El dueño de las accesiones o mejoras que no se entiendan hipotecadas, podrá exigir su importe en todo caso o bien retener los objetos en que consistan, si esto último pudiera hacerse sin menoscabo del valor del resto de la finca.

Si exigiere su importe no podrá detener el cumplimiento de la obligación principal bajo el pretexto de hacer efectivo su derecho, sino que habrá de cobrar lo que le corresponda con el precio de la misma finca cuando se enajene para pagar el crédito.

Si las accesiones o mejoras no pudieren separarse sin menoscabo de la finca, el dueño de las mismas cobrará su importe, aunque la cantidad restante no alcance para cubrir el crédito hipotecario; más si pudieran ser separadas sin dicho menoscabo y aquél optado, sin embargo, por no llevárselas, se enajenarán con separación del predio, y su precio, tan sólo, quedará a disposición de dicho dueño.

Artículo 166. Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés sólo asegurará, con perjuicio a tercero, además del capital, los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente.

En ningún caso podrá estipularse que la hipoteca asegure intereses por un plazo superior a cinco años. Cuando se fije en la escritura una cantidad global para responder del pago de intereses no podrá el mismo exceder del importe correspondiente a cinco anualidades.

Artículo 167. Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados conforme al artículo anterior el acreedor podrá exigir del deudor ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados. Esta ampliación no perjudicará en ningún caso los derechos reales inscritos con anterioridad a ella. Si la finca hipotecada no perteneciere al deudor no podrá el acreedor exigir que se constituya sobre ella la referida ampliación, pero podrá ejercitar igual derecho respecto a cualesquiera otros bienes inmuebles o derechos del deudor que puedan ser hipotecados.

Artículo 168. El acreedor por pensiones atrasadas de censo no podrá repetir contra la finca acensuada, con perjuicio de otro acreedor hipotecario o censalista posterior, sino en los términos y con las restric-

ciones establecidas en los artículos 166 y 167, que preceden pero podrá exigir hipoteca en el caso y con las limitaciones que tiene derecho a hacerlo en la finca acensuada.

Artículo 169. Cuando la finca hipotecada se deteriorase, disminuyendo sustancialmente de valor, por dolo, culpa o voluntad del dueño, podrá el acreedor solicitar del Tribunal Superior en cuya demarcación esté situada la finca la oportuna resolución mandando al propietario hacer o no hacer lo que proceda para evitar o remediar el daño. Si a pesar de dicha orden insistiere el propietario en el abuso, el Tribunal podrá decretar la administración judicial del inmueble.

Artículo 170. Cuando 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. Esta disposición es aplicable a toda clase de hipotecas, incluyendo las subsidiarias.

Exceptuándose de lo anteriormente dispuesto, las hipotecas que se constituyan en garantías de préstamos por agricultores para fines agrícolas, amortizables mediante pagos parciales anuales en un periodo de no menos de diez años o interés no mayor del tipo de interés máximo permisible, conforme a lo establecido por la Ley de Usura, cuando el deudor hipotecario así lo reconozca o confiese en la escritura de hipoteca o en cualquier otra forma fehaciente.

Artículo 171. Fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes o derechos hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero sino por la cantidad a que respectivamente estén afectados y la que la misma corresponda por razón de intereses, con arreglo a lo prescrito en los anteriores artículos.

Artículo 172. Lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, pueda el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación en cuanto a dicha diferencia, sobre los que después de inscrita la hipoteca hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas.

Artículo 173. La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquier parte de los mismos bienes que se conserven, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.

Artículo 174. Si una finca hipotecada se dividiere en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario sino cuando voluntariamente lo acordaren el deudor y el acreedor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantizada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se hayan dividido la primera o contra todas a la vez.

Artículo 175. Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de

un crédito entre varias fincas y pagada la parte de dicho crédito con que estuviera gravada alguna de ellas se podrá exigir, por aquella a quien interese, la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma.

Si la parte de crédito pagada se pudiere aplicar a la liberación de una o de otras de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor, eligirá la que haya de quedar libre.

Artículo 176. Cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una por ocurrir los casos previstos en el segundo párrafo del artículo 170 y en el artículo 174, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados; cualquiera que sea la parte del crédito que el deudor haya satisfecho.

Artículo 177. Cuando sobre una o varias fincas graviten créditos hipotecarios de varios acreedores y lleguen las mismas a venderse o adjudicarse judicialmente para el pago al ejecutante, en términos de que el precio de venta no supere o iguale al crédito hipotecario que se realice, los créditos posteriores se entenderán de hecho y de derecho extinguidos, y se procederá con arreglo a lo dispuesto en la Regla segunda del artículo 136. Esto se entenderá sin perjuicio de los demás derechos y acciones que los acreedores postergados puedan ejercitar contra su deudor conforme a las leyes.

Artículo 178. Salvo pacto en contrario, siempre que el pago de un crédito asegurado con hipoteca se dividiere en varios plazos, incluso si han sido expedidos títulos endosables o al portador y cuando en una misma escritura se constituyeren dos o más hipotecas sobre una finca o derecho sin establecer prioridad alguna, se entenderá que ninguno de dichos plazos o hipotecas tiene preferencia sobre los otros u otras respectivamente; y todas gozarán de igual rango y condición jurídica, a los afectos de esta ley. En el caso que vendidos judicialmente los bienes gravados, el precio obtenido en la subasta no cubriese el total de todos los plazos o hipotecas, dicho precio se repartirá a prorrata entre los acreedores correspondientes, en proporción al interés de cada uno; y si alguno de los plazos o hipotecas no estuviere vencido, y el comprador de la finca o derecho no quisiere consignar la parte de precio que proceda, adquiriendo la finca o derecho con el gravamen, deberá así hacerse constar en el Registro, en virtud de mandamiento judicial que, a la vez, especificará la reducción operada en el importe de los créditos conforme a lo expresado anteriormente.

Artículo 179. Para que pueda tramitarse la ejecución y cobro de un crédito hipotecario, bien con arreglo al procedimiento sumario o bien con arreglo al procedimiento ordinario, será indispensable que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que

los interesados taseen la finca o derecho real hipotecado, para que sirva de tipo en la primera subasta que se deba celebrar.

Para la segunda y tercera subasta regirán los tipos señalados en el artículo 221 de esta ley.

Artículo 180. La acción hipotecaria prescribe a los veinte años, contados desde que pueda ser ejercitada con arreglo al título inscrito.

Artículo 181. Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán a las normas legales establecidas en los títulos sexto y octavo para las inscripciones y cancelaciones en general sin perjuicio de las especiales contenidas en esta ley.

Sección Segunda. Hipoteca Voluntaria

Artículo 182. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes o derechos sobre que se constituyan y únicamente podrán ser establecidas por quienes tengan la libre disposición de dichos bienes o derechos o, en caso de no tenerla se hallen autorizados para ello con arreglo a las leyes.

Artículo 183. Los que, con arreglo al artículo precedente, tienen la facultad de constituir hipotecas voluntarias, podrán hacerlo por sí o por medio de apoderado.

La hipoteca otorgada por el que tenga derecho para ello, no convalerá aunque el otorgante adquiera después dicho derecho.

Artículo 184. No obstante lo dispuesto en el artículo 156, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.

En este caso la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedará limitada al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Cuando la hipoteca así constituida afectase a dos o más fincas y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte del crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente contra las demás fincas hipotecadas, en la forma y con las limitaciones establecidas en el artículo 172.

Artículo 185. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condición suspensiva inscrita, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición.

Artículo 186. En las hipotecas voluntarias constituidas por acto unilateral del dueño de la finca o derecho hipotecado a favor de una per-

sona determinada, la aceptación de ésta se hará constar en el Registro por nota, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha de la constitución de la misma.

Si no constara la aceptación de la persona a cuyo favor se constituyó la hipoteca, transcurridos dos meses a contar desde la fecha en que la misma le fuera requerida, mediante Notario, podrá cancelarse dicha hipoteca a petición del dueño de la finca o derecho y en virtud de la correspondiente escritura de cancelación, sin necesidad del consentimiento de la expresada persona, a favor de quien se constituyó.

Artículo 187. Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera o prórroga, el pacto o promesa de no pedir la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota según los casos.

Si el hecho o convenio entre las partes produce la novación total o parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente. Cuando dé lugar a la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial. Y cuando tenga por objeto llevar a efecto un contrato inscrito pendiente de condición suspensiva se extenderá una nota.

Artículo 188. Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente constituidas se requiere:

Primero. Que se hayan acordado en escritura pública.

Segundo. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

Artículo 189. Una hipoteca inscrita podrá permutarse con otra de rango inferior o posponerse a otra de constitución futura, de acuerdo con los requisitos siguientes:

Primero. Que el acreedor que permute o haya de posponer consienta expresamente en escritura pública a la permuta o posposición.

Segundo. Que la permuta o posposición sea consentida por los acreedores posteriores o intermedios que surjan del Registro. En caso de permuta o posposición deberán siempre consentir los titulares de gravámenes sobre la hipoteca pospuesta o permutada.

Tercero. Que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura cuyo rango se convierte en superior así como su duración máxima.

Cuarto. Que la hipoteca que haya de anteponerse, bien si se trata de hipoteca futura o de una simultáneamente otorgada, se inscriba dentro del plazo necesariamente convenido al efecto, que no deberá exceder de cuatro años.

Transcurrido el plazo señalado en el número cuarto sin que se haya inscrito la nueva hipoteca, caducará el derecho de posesición.

La toma de razón de la posesición a favor de hipoteca futura afectará únicamente a terceros adquirentes de la hipoteca pospuesta.

Artículo 190. Se considerará asegurado con la hipoteca el interés del préstamo en la forma que prescriben los artículos 166 y 167 únicamente cuando la estipulación y cuantía de dicho interés resulten de la inscripción misma. El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados para el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital; más si hubiere un tercero interesado en dichos bienes, a quien pueda perjudicar la repetición, no podrá extender la cantidad que por ella se reclama de la garantizada con arreglo al artículo 166.

Artículo 191. La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria podrá reclamarla del obligado por la personal, salvo en el caso previsto en el artículo 184 en esta ley.

Artículo 192. Cuando se redima un censo gravado con hipoteca, tendrá el acreedor hipotecario derecho a que el redimente, a su elección, le pague su crédito por completo con los intereses vencidos y por vencer, o le reconozca su misma hipoteca sobre la finca que estuvo gravada con el censo. En este último caso se hará una nueva inscripción de la hipoteca, la cual expresará claramente aquella circunstancia y surtirá efecto desde la fecha de la inscripción anterior.

Artículo 193. La enajenación, cesión o sub-hipoteca del crédito hipotecario afectará a tercero desde su inscripción en el Registro. El deudor hipotecario no quedará obligado por dicho contrato a más de lo que lo estuviere por el suyo y siempre que haya sido notificado de acuerdo al artículo siguiente. El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

Artículo 194. Del contrato de cesión de crédito hipotecario, sub-hipoteca o cualquier otra forma de enajenación del crédito, se dará conocimiento al deudor o titular de la finca si fuese distinto, en forma notarial a menos que se estuviera en el caso del artículo 195. La notificación de la cesión al deudor se hará constar en la inscripción, y si el documento que acredita haberse hecho aquélla se presentara en el Registro después de verificar la inscripción, extenderá la correspondiente nota. Cuando proceda dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, si se omite tal requisito será responsable el cedente de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

Artículo 195. Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido, con el título, sin necesidad de dar ello conocimiento al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro.

Artículo 196. En la escritura de constitución de hipoteca para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, se consignarán, además de las circunstancias propias de toda constitución de crédito hipotecario, las relativas al número y valor de los títulos que se emitan, la serie o series a que los mismos correspondan, la fecha o fechas de la emisión, el plazo y forma en que han de ser amortizados y cualesquiera otras que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos; y cuando éstos sean al portador se hará constar expresamente que la hipoteca queda constituida a favor de los tenedores presentes o futuros de los mismos. También en los títulos emitidos deberá hacerse constar la fecha y número de la escritura y el notario autorizante.

Artículo 197. Podrá constituirse hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito, determinándose en la escritura la cantidad máxima de que responda la finca o derecho hipotecado y el plazo de duración, haciéndose constar si éste es o no prorrogable, y, en caso de serlo, la prórroga posible y los plazos de liquidación de la cuenta.

Artículo 198. Podrá constituirse hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas mediante convenio de partes o por acto unilateral. Cuando se constituya por acto unilateral del dueño de la finca o derecho hipotecado será de aplicación lo establecido en el artículo 186. Si fuere constituida en acto de última voluntad, será título suficiente para inscribirla, el testamento acompañado de los documentos complementarios necesarios. La aceptación del pensionista o beneficiario de la prestación podrá otorgarse en la escritura particional de la herencia o en otra escritura.

Cualquier persona que remate los bienes gravados con la hipoteca expuesta en este artículo los adquirirá con subsistencia de la misma y de la obligación del pago de la pensión o prestación hasta su vencimiento o extinción. Los mismos efectos producirá la hipoteca en cuanto a terceros; pero respecto a las pensiones vencidas y no satisfechas no perjudicarán a éste sino en los términos señalados en los artículos 166 y 167.

Salvo pacto en contrario, transcurridos seis meses desde la fecha en que, a tenor de lo consignado en el Registro debiera haberse satisfecho la última pensión o prestación, el titular del inmueble o derecho hipotecado podrá solicitar la cancelación de la hipoteca, siempre que no conste asiento alguno que indique haberse modificado el contrato o formulado reclamación contra el deudor sobre el pago de dichas pensiones o prestaciones.

El pacto en contrario que autoriza el párrafo anterior no podrá exceder en ningún caso, de cinco años.

Artículo 199. La hipoteca subsistirá respecto a tercero, mientras no se cancele su inscripción.

Sección Tercera. Hipoteca Legal

Artículo 200. Se constituye hipoteca legal a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y las correspondientes municipalidades, sobre los bienes de los contribuyentes por el importe de las contribuciones territoriales de las cinco últimas anualidades y las corrientes no pagadas de los impuestos que graviten sobre ellos. Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia de beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos.

TÍTULO XI

Procedimientos para la Ejecución de Hipotecas

Artículo 201. Vencido, en todo o en parte, un crédito hipotecario, o sus intereses, el procedimiento para su ejecución y cobro, en cuanto se dirija tan sólo contra los bienes gravados con la hipoteca, se ajustará a las disposiciones de este título.

También podrá utilizar el acreedor hipotecario, a su elección, la vía judicial ordinaria para el cobro de su crédito.

Los bienes hipotecados no responden de las costas y honorarios de abogados que se ocasionen por la reclamación judicial del crédito hipotecario a no constar inscrita en el Registro la cantidad convenida para este propósito.

El titular de dos o más créditos hipotecarios vencidos, constituidos por el mismo deudor sobre una o más de sus fincas radicadas en el territorio de una sola Sala del Tribunal Superior, podrá acumular la ejecución y cobro de ellos en un solo procedimiento sumario hipotecario.

Artículo 202. Tendrá jurisdicción y competencia exclusiva para conocer del procedimiento sumario hipotecario, cualquiera que sea la cuantía de la obligación, la Sala del Tribunal Superior en cuya circunscripción territorial radiquen todos los bienes hipotecados, sin que se admitan, en forma alguna, sumisión en contrario.

Si la finca gravada radicara en territorio de más de una Sala o cuando fueren varios los bienes hipotecados y radiquen en territorios correspondientes a diferentes Salas del Tribunal Superior, tendrá jurisdicción y será competente para conocer del procedimiento sumario cualquiera de ellas.

En los casos cubiertos por el párrafo anterior, en la escritura donde se acuerde la hipoteca, las partes pueden escoger de entre las Salas competentes una de ellas de manera exclusiva.

Artículo 203. Para que pueda válidamente procederse a la ejecución y cobro de un crédito hipotecario por este procedimiento deberá ser previamente requerido el deudor o sus sucesores en la obligación garan-

tizada, después de su vencimiento, para el pago de la cantidad exacta que adeude por todos conceptos, con excepción de la cantidad estipulada para costas y honorarios de abogados en caso de su cobro judicial, con veinte (20) días de anticipación, cuando menos, a la fecha del comienzo del procedimiento. También será requerido el tercer poseedor o titular de la finca o derecho real gravado si hubiese inscrito o acreditado fehacientemente al acreedor su adquisición.

Dicho requerimiento de pago podrá hacerse notarialmente o por carta remitida por correo certificado con acuse de recibo, a la dirección actual y correcta del deudor o del tercer poseedor con apercibimiento de que de no efectuarse el pago dentro del término de 20 días se iniciará un procedimiento ejecutivo sumario.

Si el deudor o en su caso el tercer poseedor, se encontrasen fuera de Puerto Rico, se ocultasen para evadir el requerimiento o se ignorase su paradero y ello quedare satisfactoriamente probado, se enviará el requerimiento a su última dirección conocida, así como también si el deudor o el tercer poseedor hubiesen fallecido y se desconociesen sus sucesores.

Si la propiedad gravada fuere ganancial, mientras alguno de los cónyuges estuviere fuera de Puerto Rico permaneciendo el otro en Puerto Rico, o uno se ocultare para evadir el requerimiento, o se ignorase su paradero, se entenderá cumplido con el requerimiento al cónyuge que estuviere presente en una u otra de las formas indicadas en párrafo segundo.

Artículo 204. El requerimiento, notarial o por carta, de que habla el artículo anterior, se hará de la manera siguiente:

Si la persona a ser requerida fuera mayor de edad, se requerirá, o se le remitirá a ella o a su apoderado con facultad para pagar sus deudas, para representarlo en juicio o para recibir notificaciones.

Si fuere un menor de 14 años de edad o más, se le requerirá notarialmente o se le remitirá por correo en la forma antes indicada y además, a su padre o madre con patria potestad o a su tutor. Si éstos no se encontrasen en Puerto Rico, se requerirá o remitirá en su lugar, a cualquiera de las personas que tuvieren al menor a su cargo o cuidado, o con quien viviere.

Si fuere menor de 14 años de edad deberá hacerse en su nombre el requerimiento notarial o la remisión por correo, a su padre o madre con patria potestad o tutor; si éstos no se encontraren en Puerto Rico se hará en su lugar a cualquiera de las personas que tuvieren a su cargo o cuidado al menor, o con quien viviere.

Si el deudor o el tercer poseedor hubiere sido declarado judicialmente incapacitado y se le hubiere nombrado un tutor, se hará en su lugar el requerimiento o remisión por correo a su tutor; y si se encontrare recluso en una institución para el tratamiento de enfermedades mentales

deberá hacerse el requerimiento o remisión también al director de la institución.

Si al acreedor le constare que la persona a ser requerida es un imbécil, demente, sordomudo que no sabe leer ni escribir, o es incapacitado mental de cualquier tipo, cuya incapacidad no ha sido declarada judicialmente, y el caso en que esa condición fuese notoria y públicamente conocida, se le requerirá o se le remitirá a ella personalmente y, además, a su cónyuge, si lo tuviere, o a su padre, madre, hijo mayor de 14 años, o a su otro familiar más cercano, o a la persona que lo tuviere bajo su custodia.

Si estuviere recluida en una institución penal, se practicará el requerimiento únicamente en forma notarial, y en presencia del director o subdirector de la institución o del empleado público que entonces los sustituya.

Si fuese corporación, compañía, asociación o cualquier otra persona jurídica, el requerimiento notarial o la remisión por correo se hará, en su nombre, ya al agente residente, ya a un director o funcionario administrativo, agente general, socio gestor, o ya a cualquier otra persona autorizada legalmente para ser requerida notarialmente de pago o por el indicado medio postal.

Artículo 205. El pago o la consignación podrá hacerse por el deudor, o en su caso, por el tercer poseedor en cualquier momento anterior a la radicación del escrito inicial, sin estar obligado entonces a satisfacer en todo o en parte, la cantidad convenida en la escritura de hipoteca para costas y honorarios de abogado. Los intereses deberán computarse y satisfacerse hasta la fecha de su pago o consignación.

Si el requerimiento de pago hubiese sido practicado notarialmente, deberá satisfacerse adicionalmente al acreedor o consignarse en el Tribunal, la cantidad de cien dólares (\$100) por cada persona requerida, y como pago único de todas las gestiones hechas, servicios necesarios prestados y gastos incurridos en la práctica de ese requerimiento notarial. Será ilícito todo pacto en que se convenga el pago o consignación de una cantidad mayor para cubrir estas atenciones.

Tan pronto el acreedor quedare satisfecho de todas las sumas para cuyo pago fue requerido previamente el deudor, o en su caso el tercer poseedor, y también de la cantidad adicional a que se refiere el párrafo anterior, otorgará la correspondiente escritura pública de cancelación del crédito hipotecario, si procediere.

Transcurridos cinco (5) días hábiles después de haberse hecho en su caso la consignación judicial a que se refiere este artículo, el Tribunal, si no hubiere oposición, la declarará bien hecha y en su consecuencia extinguida la obligación principal garantizada y ordenará al Registrador la cancelación total o parcial de la garantía hipotecaria.

Si la obligación garantizada está representada por un título negocia-

ble, el Tribunal antes de ordenar la cancelación referida se asegurará de que dicho título se cancele, y así se hará constar en la orden.

Artículo 206. Se iniciará el procedimiento sumario presentado en la Sala del Tribunal Superior competente, un escrito firmado por un abogado, en el que deberán constar necesariamente:

I. La competencia de la Sala del Tribunal Superior a la cual se ha acudido;

II. Los hechos y el texto fiel o exposición esencial de las razones jurídicas determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad del crédito hipotecario;

III. La cuantía líquida y exacta que por todos los conceptos sea objeto de la reclamación, con su desglose preciso respecto:

a) del capital de la obligación principal entonces adeudado; b) de sus intereses vencidos e impagados, durante el plazo convenido para su pago o durante el tiempo de demora en su pago, indicando el tipo e importe de aquéllos o de éstos, y si el tipo de interés para el caso de demora fue estipulado e inscrito en el Registro; c) del montante de lo acordado e inscrito para costas y honorarios de abogados, y d) el importe y naturaleza de cualquier otra cantidad cuyo pago constare garantizado hipotecariamente.

IV. La fecha y lugar en que el deudor y en su caso el tercer poseedor, fue previamente requerido de pago con arreglo a los artículos anteriores y la circunstancia de no haberse satisfecho al acreedor o de no haberse consignado judicialmente, las cantidades de cuyo pago fue requerido y;

V. La solicitud de que se autorice el procedimiento sumario hipotecario y se continúe hasta sus trámites finales.

Artículo 207. Con el escrito inicial presentará el acreedor ejecutante los documentos siguientes:

I. El título o los títulos del crédito hipotecario que se cobra.

II. Copia certificada del acta notarial justificativa de haberse requerido el pago con veinte (20) días de anticipación, cuando menos, al deudor, y en su caso al tercer poseedor, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 198. Si el requerimiento se verificó por carta certificada con acuse de recibo, se presentará: (1) declaración jurada de la persona que la presentó en la oficina postal para su envío por correo certificado; (2) copia o duplicado de dicha carta; (3) la constancia de su certificación postal y (4) el acuse de recibo o en su caso la constancia postal de no haberse podido hacer la entrega al destinatario. De no haberse hecho dicho requerimiento deberá acompañarse declaración escrita y jurada que exprese las causas que motivaron el no haberse hecho.

III. Cuando la hipoteca que se ejecuta estuviere constituida para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, será indispensable acompañar también al escrito inicial dichos títulos o copias fotos-

táticas de los mismos. Pero en este último caso el Tribunal podrá exigir que se le exhiban los originales.

IV. Si se tratare de la ejecución de una hipoteca en garantía de cuentas corrientes, se acompañarán los documentos que acrediten el saldo final objeto de la ejecución.

V. Si el acreedor hubiese fallecido se presentarán los documentos fehacientes que acrediten dicho fallecimiento y las personas que le hayan sucedido.

VI. Si el deudor o el tercer poseedor hubiere fallecido, se acompañará documento fehaciente de dicho fallecimiento y una designación escrita y jurada de los nombres de los herederos conocidos y de sus respectivas residencias si también se conocieren.

Artículo 208. Una vez radicado el escrito inicial, el ejecutante presentará al Registro copia certificada del mismo por el Secretario del Tribunal, solicitando se ponga nota al margen del asiento de la hipoteca objeto de la acción. Esta nota servirá de notificación a todos los efectos legales para terceros adquirentes de la finca o derecho hipotecado o de cualquier otro derecho sobre la finca.

Artículo 209. El ejecutante solicitará del Registrador una certificación de fecha posterior a la anotación del procedimiento en el Registro, comprensiva de los extremos siguientes:

a) Titulares actuales de la finca.

b) Relación de todas las cargas, gravámenes, derechos reales y anotaciones a que estén afectos los bienes, especificando los nombres de los respectivos titulares, la cuantía de la obligación garantizada, tipo de interés y fecha o fechas de vencimiento.

c) Expresión de estar subsistente y de no constar cancelado el gravamen hipotecario que se intenta ejecutar y de no hallarse tampoco pendiente de cancelación, según el libro Diario.

Artículo 210. El Tribunal examinará el escrito inicial, los documentos acompañados y la certificación del Registrador, y si considera cumplidos los requisitos legales expresados, sin más trámites, lo admitirá y dictará auto, mandando requerir a los que, según la certificación del Registro, estuvieren en posesión de los bienes hipotecados, ora los conserve el deudor, ora se hayan transmitidos a tercero en todo o en parte, para que dentro de treinta días improrrogables, verifiquen el pago de las sumas reclamadas con las costas y honorarios de abogado bajo apercibimiento de procederse a la subasta de los bienes hipotecados.

Cuando en la certificación del Registro figure alguna carga o derecho real establecido con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que garantiza el crédito del actor, o acreedores de cargas o derechos reales que los hubieren pospuesto a la hipoteca del actor, o anotaciones posteriores a la inscripción de dicha hipoteca, o titulares de desmembraciones del dominio, derechos, condiciones u otros que, por su rango, deben declararse extinguidos al realizarse el crédito y que hubieren

inscrito sus derechos con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, en el mismo auto se mandará notificar por el alguacil, a cada interesado o titular, el procedimiento de ejecución, mediante la entrega de copias del escrito inicial y del mandamiento de requerimiento para que puedan concurrir, si les conviene, en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito, de sus intereses, costas y honorarios de abogados asegurados, quedando subrogados entonces en los derechos del acreedor ejecutante.

Cuando el Tribunal no considere cumplidos dichos requisitos denegará el requerimiento solicitado, por resolución fundada que será revisable dentro del término de treinta días ante el Tribunal Supremo con arreglo a las normas de revisión.

Artículo 211. Los acreedores hipotecarios posteriores al crédito que se ejecuta podrán radicar dentro del procedimiento una moción estableciendo la cuantía del crédito que se les adeuda. Este trámite será indispensable para poder hacer uso del derecho que les concede el artículo 222.

Artículo 212. Tan pronto como se dicte el auto expresado en el artículo 210, el Secretario del Tribunal expedirá un mandamiento de requerimiento, que deberá ser firmado por él y llevará el nombre y sello del Tribunal, con especificación de la Sala del Tribunal Superior correspondiente y los nombres del acreedor ejecutante y del deudor ejecutado o tercer poseedor; se dirigirá al deudor ejecutado o al tercer poseedor y a los acreedores posteriores, interesados o titulares de cargas o derechos reales inscritos o anotados después de la hipoteca que se ejecute o que se hubieren pospuesto a ésta, a quienes el Tribunal hubiere mandado a notificar del procedimiento; hará constar el nombre y dirección del abogado del acreedor ejecutante, se insertará completa y literalmente el auto del Tribunal y requerirá al deudor ejecutado o al tercer poseedor en su caso, para que en cumplimiento de dicho auto, dentro del término improrrogable de treinta días de requerido, paguen al acreedor las cantidades reclamadas en el procedimiento, bajo apercibimiento de procederse a la subasta de los bienes hipotecados.

Artículo 213. El requerimiento de pago indicado se practicará por cualquier Alguacil del Tribunal Superior de Puerto Rico, como funcionario ejecutivo del mismo, en la forma siguiente:

1. Cuando todos los bienes hipotecados estén en manos de un solo poseedor, según la certificación del Registro, el requerimiento de pago se entenderá con él personalmente. Lo mismo se practicará respecto de cada uno de los poseedores de los distintos bienes hipotecados, cuando fueren varios.

2. Si de la certificación del Registro resultare, o si constare al acreedor ejecutante, que el poseedor es una persona natural sujeta a restricciones de su capacidad jurídica, o es una persona artificial o jurídica, el re-

querimiento de pago se practicará del modo respectivo señalado en el artículo 204.

3. Cuando el dominio de alguno de los inmuebles hipotecados estuviese dividido por hallarse en una persona la propiedad o el dominio directo y en la otra el usufructo o dominio útil, se reputarán poseedores ambos a los fines de practicar el requerimiento de pago.

4. Cuando la persona a ser requerida estuviese fuera de Puerto Rico, o estando en Puerto Rico, no pudiese ser localizada después de realizadas las diligencias pertinentes, o se ocultare para no ser requerida, se desconociere su paradero, o si hubiera fallecido desconociéndose los nombres y residencias de sus herederos, o si fuere una corporación extranjera sin gerente, agencia comercial, cajero o secretario en Puerto Rico, y así se comprobare a satisfacción del Tribunal mediante declaración jurada o de cualquier otro modo auténtico o fehaciente, el Tribunal ordenará que el requerimiento de pago se verifique por edicto librado por su secretario y publicado, en un periodo de circulación general, que designe el Tribunal, una vez por semana durante cuatro semanas consecutivas. En este caso, el término de treinta días empezará a contarse desde el día siguiente al de la última publicación del edicto y siempre que se hubieren cumplido los demás requisitos aquí exigidos.

Se ordenará necesariamente también que dentro de los diez días siguientes a la primera publicación del edicto: *a)* se remita al deudor o al tercer poseedor en su caso, por correo certificado con acuse de recibo, una copia del escrito inicial y otra del mandamiento de requerimiento, que el secretario debe siempre librar, al lugar de su última dirección conocida, si la hubiere; *b)* se entienda además el requerimiento con el legítimo apoderado del deudor, o con el arrendatario, o con aparcerero u ocupante que tenga a su cargo la finca en cualquier concepto legal y *c)* que, de encontrarse abandonada la finca gravada, se notifique el requerimiento al Alcalde o a la persona que ejerza la autoridad ejecutiva principal del municipio en que radique dicha finca, para que lo ponga en conocimiento del deudor.

Artículo 214. Al practicarse el requerimiento de pago expresado en el artículo anterior, el Alguacil requerirá personalmente al deudor ejecutado o al tercer poseedor para que dentro del término improrrogable de treinta días pague al acreedor ejecutante todas las sumas reclamadas en el procedimiento sumario, apercibiéndole expresamente, que si no hiciese dicho pago dentro de dicho término se procederá, para satisfacerlas a la venta en pública subasta de los bienes hipotecarios. El Alguacil entregará a la persona requerida, y dejará en poder de ella, copia fiel del escrito inicial y una copia auténtica del mandamiento de requerimiento librado por el Secretario del Tribunal y hará constar dicho funcionario, en el momento de entrega, al dorso de la copia del mandamiento de requerimiento entregada, con su firma, la fecha y el lugar de dicha entrega y requerimiento de pago y apercibimiento y

el nombre de la persona a quien se hizo. Los acreedores posteriores o interesados en cargas o derechos reales inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta o pospuestos a ésta serán notificados del procedimiento mediante la entrega de copia del escrito inicial y copia del mandamiento de requerimiento a los fines expuestos en el artículo 210.

Artículo 215. La prueba de la práctica del requerimiento consistirá en la certificación que al efecto extienda y firme el alguacil que lo practicó, al dorso del mandamiento de requerimiento librado por el Secretario, haciendo constar en dicha certificación el nombre de la persona requerida, la fecha y lugar en que la requirió, la forma en que hizo el requerimiento y el haberla apercibido expresamente de que si no verificaba el pago de todas las sumas reclamadas en el procedimiento, para satisfacerlas, se venderían en pública subasta los bienes hipotecados. También se hará constar el nombre o nombres, y la fecha o fechas y lugar o lugares de la persona o personas notificadas en el procedimiento como titulares o interesados de cargas o derechos reales inscritos o anotados con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta, o que no sean preferentes a ésta, a los efectos expresados en el artículo 210.

En el caso de la notificación del mandamiento de requerimiento por medio de la publicación del edicto, se probará su publicación mediante la declaración jurada del administrador o agente autorizado del periódico, acompañada de un ejemplar del edicto publicado y de una declaración jurada acreditativa de haberse remitido por correo certificado, dirigido a la dirección del deudor o del tercer poseedor, copia del escrito inicial y copia auténtica del mandamiento de requerimiento, presentándose el acuse de recibo de la persona así notificada, o en su caso, la constancia postal de no haberse podido hacer la entrega al destinatario.

En cualquier momento a su discreción y en los términos que crea justos, el Tribunal puede permitir que se enmiende cualquier mandamiento de requerimiento o la prueba de haber sido diligenciado por el Alguacil.

Artículo 216. Dentro de los primeros veinte (20) días de los treinta concedidos por el artículo 210 para el pago de todas las sumas reclamadas en el procedimiento sumario, la persona requerida judicialmente de pago, podrá comparecer por escrito en el procedimiento, únicamente para exponer, en forma clara y precisa todas las razones de hecho y de derecho que tenga para impugnar en todo o en parte:

a) La validez, licitud y eficacia jurídica del crédito hipotecario que se ejecuta, por defectos o vicios internos o externos en su otorgamiento o constitución, bien con arreglo a la vigente Ley Notarial o cualquier otra disposición de ley.

b) La inscripción, certeza, subsistencia, vencimiento, exigibilidad y

cuantía de la deuda hipotecaria que se cobra; las cantidades cobradas no cubiertas por la garantía hipotecaria.

c) La capacidad jurídica o capacidad para obrar del acreedor ejecutante a los fines de instar el procedimiento sumario y la del propio deudor o tercer poseedor para ser requerido de pago.

d) El cumplimiento de los requisitos señalados por esta ley para substanciar el procedimiento o para estar en condiciones de iniciarlo.

e) La validez de las actuaciones o trámites judiciales hasta entonces verificados.

f) El tipo o tipos y cuantía de los intereses que se cobren por el término del contrato o por la demora en su pago.

g) La jurisdicción o competencia de la Sala del Tribunal Superior a la cual se haya acudido, sobre las personas o el procedimiento.

Dicha comparecencia escrita se notificará con copia al abogado del acreedor en la fecha de su radicación y en ella se consignará las disposiciones legales en que se funde la impugnación. Será acompañada de los documentos o de la prueba escrita auténtica que lo acredite o justifique.

El transcurso de los treinta días improrrogable para verificar el pago de las sumas reclamadas no se interrumpirá ni afectará en modo alguno por la presentación de dicha comparecencia, pero la venta en pública subasta no se ordenará hasta la resolución definitiva de las impugnaciones formuladas.

Pasados dichos primeros veinte días sin formularse impugnación alguna, la persona requerida de pago estará impedida de interponer las mismas, no sólo en el procedimiento sumario en que se le requirió, sino en cualquier otro litigio incoado por la vía ordinaria en que se ataque, impugne o controvierta la validez, eficacia y valor jurídico del crédito hipotecario y la del procedimiento sumario a base de las impugnaciones en este artículo autorizadas, exceptuándose la impugnación de la jurisdicción del Tribunal sobre las personas o la jurisdicción o competencia del Tribunal sobre el procedimiento y la de fraude, este último si se alega dentro de un término de seis meses contados desde dictada la sentencia. En ningún caso quedarán afectados los derechos de terceros protegidos por el artículo.

Artículo 217. De presentarse, el Tribunal examinará dicha comparecencia escrita y los documentos en que se funde, y si hallare que la misma carece de méritos, la desestimaré de plano, por resolución que se notificará prontamente al acreedor, y al deudor o tercer poseedor que la hubiere formulado.

Si el Tribunal determina que en ella realmente se plantea una impugnación meritoria y que versa sobre todos o algunos de los motivos expresados en el artículo anterior, convocará al acreedor y al deudor o al tercer poseedor y a sus respectivos abogados, para una vista que deberá celebrarse inexcusablemente dentro de los 10 días hábiles si-

güentes a la presentación de dicha comparecencia. En dicha vista recibirá toda la prueba, que cada parte desee ofrecer y oirá toda argumentación de las partes después de lo cual resolverá en sus méritos todas las impugnaciones planeadas dentro del quinto día hábil de celebrada la vista, decretando las medidas o concediendo los remedios que, conforme a lo alegado y probado, a su juicio procedan, incluyendo la corrección o subsanación de aquellos errores o defectos que estime cometidos y la práctica de un nuevo requerimiento de pago, si esto fuere necesario.

La parte agraviada por la misma sólo podrá, dentro de cinco días hábiles de su notificación, solicitar revisión de la resolución dictada por auto de *certiorari* ante el Tribunal Supremo únicamente sobre cuestiones de derecho substanciales.

La resolución que definitivamente quede decretada, respecto a dicha impugnación constituirá cosa juzgada entre las partes que en ella intervengan.

Artículo 218. El escrito inicial podrá ser enmendado con permiso del Tribunal, notificándose de la enmienda al deudor, al tercer poseedor y a las personas interesadas en las responsabilidades que se hubiesen inscrito con posterioridad al derecho del ejecutante. En tal caso, en vista del carácter e importancia de la enmienda, el Tribunal podrá exigir la presentación de un escrito inicial enmendado y una nueva certificación del Registro de la Propiedad y ordenar un nuevo requerimiento de pago o adoptar cualquier otra medida que a su juicio proceda.

Artículo 219. Expirado el plazo de requerimiento judicial de pago sin que el deudor o tercer poseedor haya satisfecho las sumas para cuyo pago fue requerido y resueltas definitivamente, en su contra las impugnaciones que hubiera formulado conforme a lo dispuesto en el artículo 216, mandará el Tribunal; a instancia del ejecutante, del deudor o el tercer poseedor, que previa la expedición del correspondiente mandamiento por el Secretario, se proceda por el alguacil a la subasta de los bienes hipotecados, anunciándose el remate con veinte días de antelación, cuando menos, al señalado para dicho acto, insertándose dicho edicto en un periódico de circulación general, cuando menos una vez por semana y no menos de tres veces, contándose el plazo desde la primera publicación.

La orden del Tribunal disponiendo la subasta será firme y ejecutoria desde su fecha y no será revisable en forma alguna.

Artículo 220. El edicto de subasta que libre el Alguacil expresará:

a) Que los autos y todos los documentos correspondientes al procedimiento incoado estarán de manifiesto en la Secretaría del Tribunal durante las horas laborales.

b) Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la ti-

tulación y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del ejecutante continuarán subsistentes entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, debiéndose especificar el montante de cada carga anterior o preferente, el nombre o nombres de sus titulares y fecha o fechas de vencimiento, si figuran en la certificación del Registro que se acompañó al escrito inicial.

Dicho edicto, además de exponer la descripción de los bienes o derechos reales objeto de subasta, el precio mínimo del remate y los restantes detalles complementarios sobre la subasta, señalará el día, hora y sitio en que se efectuará el remate; y servirá también para hacer saber la subasta a los acreedores que tengan inscritos o anotados sus derechos sobre los bienes hipotecados con posterioridad a la inscripción del crédito del ejecutante, o acreedores de cargas o derechos reales que lo hubiesen propuesto a hipoteca del actor y a los dueños, poseedores, tenedores de o interesados en títulos transmisibles por endoso o al portador garantizados hipotecariamente con posterioridad al crédito del actor, y con los cuales no hubiese tenido efecto la notificación personal del escrito inicial y del mandamiento del requerimiento de pago, expresándose en el texto del edicto todos los nombres de estos interesados, si resultan de la certificación del Registro, para que puedan concurrir a la subasta si les conviniere o satisface antes del remate el importe del crédito, de sus intereses, costas y honorarios de abogados asegurados, quedando entonces subrogados en los derechos del acreedor ejecutante.

Artículo 221. La subasta se celebrará el día, hora y sitio indicado en el edicto, ante el Alguacil que actué ante la Sala del Tribunal Superior que entienda en el procedimiento sin que le sea lícito a este funcionario desviarse de los términos y condiciones de subasta señalados por el Tribunal en su orden de venta.

Servirá de tipo para la subasta en este procedimiento el en que hayan estadao la finca los contratantes precio en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá oferta alguna inferior a dicho tipo. Si no produjere remate ni adjudicación la primera subasta, en la segunda que se celebrare servirá de tipo las dos terceras partes del precio pactado. Si tampoco hubiere remate ni adjudicación en la segunda subasta, regirá como tipo de la tercera subasta la mitad del precio pactado.

Si se declarase desierta la tercera subasta se dará por terminado el procedimiento adjudicándose el acreedor la finca si así lo estimare conveniente por la totalidad de la cantidad adeudada si está fuere igual o menor que el monto del tipo de la tercera subasta y abonándose dicho monto a la cantidad adeudada si ésta fuere mayor. Todas las subastas deberán ser acordadas por el Tribunal y celebradas según lo antes prevenido.

Artículo 222. El acreedor ejecutante podrá concurrir como postor a todas las subastas. Si obtuviere la buena pro en el remate se abonará, total o parcialmente, el importe de su crédito al precio ofrecido por él.

También podrán concurrir como postores a todas las subastas, los titulares de créditos hipotecarios vigentes y posteriores a la hipoteca que se cobra y ejecuta, que figuren como tales en la certificación registral.

En tal caso, podrán utilizar el montante de sus créditos o parte de alguno en su oferta. Si la oferta aceptada fuere por cantidad mayor a la suma de crédito o créditos preferentes al suyo, al obtener la buena pro en el remate, deberá satisfacer en el mismo acto en efectivo o en cheque certificado la totalidad del crédito hipotecario que se ejecuta y la de cualesquiera otros créditos posteriores al que se ejecuta pero preferente al suyo, y el exceso constituirá abono total o parcial a su propio crédito.

Ni el alguacil que celebre la subasta, ni su auxiliar, ni las demás personas que no pueden adquirir por compra conforme lo dispone el artículo 1348 del Código Civil podrán ser postores ni interesarse en ninguna forma en dicha subasta.

Artículo 223. La celebración de la subasta, además se ajustará a lo prevenido en los cuatro artículos anteriores y además, a las reglas siguientes:

Primera. El alguacil dará comienzo el acto de subasta a la hora, fecha y sitio indicados en el edicto de subasta publicado dando lectura íntegra y en alta voz a dicho edicto e invitando a las personas allí presentes a hacer ofertas por los bienes objeto de remate y a base del precio mínimo de remate correspondiente.

Segunda. La venta de dichos bienes se hará al mejor postor, y será deber del alguacil tratar siempre de que se obtenga el precio más elevado por cada finca o derecho a subasta.

Tercera. La subasta deberá celebrarse en días laborables del Tribunal y no antes de las ocho de la mañana ni después de las cinco de la tarde.

Cuarta. El precio ofrecido se pagará en el mismo acto de subasta y tan pronto se conceda la buena pro al postor, de contado y en moneda de curso legal o por cheque certificado librado a favor del alguacil.

Quinta. Cuando sean varias las fincas hipotecadas, deberán venderse separadamente, en el orden que indique el deudor o el tercer poseedor si se hallaren presentes en el remate.

Sexta. Una vez que se hubieren vendido bienes suficientes para el completo pago de las sumas reclamadas, no podrán venderse más quedando entonces los bienes no rematados liberados de la hipoteca objeto de ejecución y,

Séptima. Si un postor a quien se le hubiere adjudicado la buena pro en el remate se negare a pagar el importe de su oferta, no surtirá efecto jurídico alguno dicha adjudicación de buen pro y el alguacil, en el mismo acto de subasta, podrá subastar de nuevo la propiedad.

Terminado el remate, el alguacil levantará prontamente, por separado, un acto de subasta en la que, con claridad, hará constar la fecha, hora, sitio y forma en que se celebró la subasta, los licitadores que en ella intervinieron, ofertas que se hicieron hasta llegar a la venta o adjudicación de los bienes, enumerando y relacionando éstos de tal modo que queden suficiente y claramente identificados, y haciendo constar cualquier otro particular que a su juicio debe figurar en el acto de subasta. De esta acta entregará una copia al acreedor ejecutante y otra al deudor o tercer poseedor.

En dicho acto de subasta el acreedor ejecutante, el deudor, el tercer poseedor o cualquier postor podrán hacer por escrito objeciones fundadas a los procedimientos de subasta, para ser las mismas consideradas por el Tribunal al sometersele todo el expediente del procedimiento para confirmación o no confirmación de la venta o adjudicación.

Artículo 224. En caso de que alguno de los acreedores posteriores no hubiese sido notificado del procedimiento o de la subasta, el acreedor ejecutante o el adjudicatario le notificará con posterioridad al remate, a los efectos de que solicite, si así lo estima conveniente, la celebración de una nueva subasta; o pague el importe de la postura que obtuvo de la buena pro. Si transcurrieren 20 días desde la notificación sin que hiciese ninguna de las dos cosas mencionadas, el Tribunal ordenará la cancelación de sus gravámenes.

Artículo 225. Una vez celebrado el remate el alguacil devolverá a la Secretaría del Tribunal el mandamiento de subasta y el acto de subasta junto con el edicto y demás documentos en su poder relativos a la subasta incluyendo cualquier objeción al procedimiento hecho durante el remate. El Secretario pasará inmediatamente todo el expediente del procedimiento sumario al Tribunal y éste dentro de un término que no excederá de diez días lo examinará cuidadosamente para cerciorarse si en todos los trámites del procedimiento sumario se han cumplido u observado debidamente los requisitos señalados en esta ley, y si así lo determinara, dictará seguidamente una orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecarios. Sin tal confirmación no será válido el procedimiento ni inscribible en el Registro de la Propiedad la adjudicación o venta.

Si el Tribunal concluye que no se han cumplido, en todo o en parte, dichos requisitos expondrá razones en que se funde, podrá mandar a corregir los errores, faltas o defectos subsanables que hubiere observado, y que practiquen debidamente las diligencias o actuaciones in-

correctas o surjan del expediente, incluso ordenar al deudor tercer poseedor que no pague cualquier cuantía que se le haya requerido pagar en exceso de las debidas o que no estuviere cubierta por la garantía hipotecaria. Una vez corregidos o subsanados esos errores, faltas o defectos en la forma ordenable el Tribunal confirmare la adjudicación o venta quedará la misma sin efecto ni valor jurídico alguno, de volviéndose el precio pagado al comprador. El acreedor hipotecario podrá tramitar un nuevo procedimiento de ejecución con arreglo a lo dispuesto en esta ley.

Cualquier parte afectada por la orden que deniegue la confirmación podrá pedir ante el Tribunal Supremo por el procedimiento ordinario.

Artículo 226. Si se confirmase la venta como se dispone en el artículo anterior, el precio de remate se destinará, sin dilación, al pago del crédito hipotecario del actor; el sobrante lo depositará el alguacil en la Secretaría del Tribunal para que éste disponga lo que procediera respecto a los acreedores posteriores siguiendo el orden o rango que cada uno tenga en relación con el crédito ejecutado, y si no existiere crédito o responsabilidad posterior alguno o existiendo quedaren los mismos atendidos, se entregará el remanente, si alguno, al deudor o al tercer poseedor.

Artículo 227. Si antes de que el acreedor haga efectivo su derecho sobre la finca hipotecada pasare ésta a manos de un tercer poseedor, éste acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Secretaría, y el Tribunal lo acordará sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose con él las diligencias ulteriores, como subrogado en el lugar del deudor.

Artículo 228. El procedimiento de ejecución regulado en los artículos anteriores será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse plazos diferentes, si venciere alguno de ellos, sin cumplir el deudor una parte del capital o de los intereses, cuyo pago debe hacerse en su obligación y siempre que tal estipulación conste inscrita. Si para el pago de algunos de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca o derecho al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

Artículo 229. Las normas, requisitos, condiciones y términos referentes a la subasta, que fueren expresadas claramente en la orden de subasta o en el edicto anunciándola, obligarán y afectarán categóricamente a todas las partes en el procedimiento hipotecario, incluyendo acreedores posteriores, licitadores, interventores, adjudicatarios, compradores, adquirentes y rematantes en la subasta y sus sucesores o causahabientes.

Artículo 230. Vendida o adjudicada la finca o derecho hipotecario y consignado en su caso el precio correspondiente y confirmada la

venta o adjudicación, procederá el alguacil que hubiere celebrado la subasta a otorgar la correspondiente escritura pública de traspaso en representación del dueño o titular de los bienes hipotecados, ante el notario que elija el adjudicatario o comprador, abonando éstos el importe de tal escritura, y pondrá en posesión judicial al nuevo dueño si así se lo solicitare dentro del término de 60 días a partir de la confirmación de la venta o adjudicación. Si hubieren transcurrido los referidos sesenta días, el Tribunal podrá ordenar, sin necesidad de ulterior procedimiento, se lleve a efecto el despojo o lanzamiento del ocupante u ocupantes de la finca o de todos los que por orden o tolerancia del deudor la ocupen.

Artículo 231. El Tribunal, una vez otorgada la escritura de traspaso de la finca o derecho hipotecario a instancia del rematante ordenará que se practiquen en el Registro de la Propiedad las cancelaciones de los asientos que procedan, incluso los hechos en favor de la persona que hubiere inscrito su derecho con posterioridad a la fecha de la anotación del procedimiento a que se refiere el artículo 209.

Artículo 232. De acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la reclamación del derecho de "Hogar Seguro", efectuado y confirmado el remate y venta de una finca hipotecada deberá retenerse y depositarse la cantidad que las expresadas disposiciones ordenan. Igual medida se aplicará en caso de adjudicación, una vez confirmada, debiendo al efecto el adjudicatario entregar la suma correspondiente al alguacil o depositarle en la Secretaría del Tribunal, antes de otorgarse la escritura de adjudicación judicial.

Artículo 233. El Tribunal no suspenderá en ningún caso el procedimiento sumario hipotecario ni por la muerte del deudor o tercer poseedor. Tampoco podrán suspenderse por medio de incidentes ni por ningún otro procedimiento, bien sea a instancia del deudor, del tercer poseedor o de cualquier interesado o reclamante, salvo en los casos siguientes:

Primero. Si se justificase documentalmente la existencia de un procedimiento criminal por falsedad del título hipotecario en cuya virtud se proceda, en que se haya determinado la existencia de causa probable para proceder a acusar.

Segundo. Si se interpusiese una tercera de dominio, acompañando inexcusablemente con ella título de propiedad de la finca de que se trate, inscrito a favor del tercerista con fecha anterior a la inscripción del crédito del ejecutante y no cancelado en el Registro.

Tercero. Si se presentare certificación del Registro, expresiva de quedar cancelada la hipoteca en virtud de la cual se proceda, o copia certificada de la escritura pública de cancelación de la misma, con la nota de presentación en el Registro, otorgada por el ejecutante o por sus causantes o causahabientes, acreditándose también documentalmente el título de transmisión en su caso.

En el caso primero subsistirá la suspensión hasta que termine la causa criminal, pudiéndose reanudar el procedimiento si no quedase declarada la falsedad.

En el caso segundo, subsistirá la suspensión hasta el término del juicio de tercería.

Y en el caso tercero, convocará las partes a una comparecencia, debiendo mediar no menos de cinco días hábiles desde la citación; oír a dichas partes, admitirá los documentos que presenten y resolverá lo que estime procedente, dentro de los cinco días subsiguientes al acto celebrado. La resolución dictada será revisable por el procedimiento ordinario cuando ordene la suspensión.

Todas las demás reclamaciones, principales o subsidiarias, que con motivo de procedimientos sumarios hipotecarios iniciados en o con posterioridad a la fecha en que entre en vigor esta ley puedan formular, tanto el deudor como los terceros poseedores y los demás interesados, incluso las que versaren sobre fraude o nulidad de las actuaciones realizadas después de los primeros veinte días del requerimiento judicial de pago, se ventilarán en el juicio ordinario que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento judicial sumario; pero tales reclamaciones caducarán necesariamente a los tres años de la fecha en que se otorgare la escritura de venta o adjudicación y quedarán sujetos a lo establecido en el artículo 105 en lo que respecta a terceros adquirentes si del Registro no constan claramente los motivos o causas de la acción ejercitada. La competencia para conocer de este juicio ordinario se determinará por las reglas que rigen al mismo.

Artículo 234. Si se hubiere pactado en la escritura de constitución de hipoteca, o si se estimare realmente necesaria durante el procedimiento, a petición jurada de cualquier interesado con derecho inscrito, y oídas debidamente las partes, podrá el Tribunal decretar la administración interina de los bienes hipotecados, bajo los términos y condiciones que señalare.

Artículo 235. Ninguna disposición de este Título se aplicará, o afectará, en forma alguna a los procedimientos judiciales sumarios, en cobro y ejecución de créditos hipotecarios iniciados antes de la fecha de entrar a regir esta ley y que se encuentren en esa fecha pendientes de tramitación. Estos procedimientos continuarán tramitándose conforme a la legislación o reglamentación anterior sobre la materia.

TÍTULO XII. Concordancia entre el Registro y la Realidad Jurídica. Inmatriculación de Fincas

Artículo 236. La concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregstral se llevará a cabo, según los casos, mediante la inmatriculación de las fincas que no estén registradas a favor de persona

alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y por la cancelación de cargas y gravámenes.

La inmatriculación de fincas, derechos reales, excesos de cabida, así como la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, podrán efectuarse utilizando los medios establecidos en este Título.

El Estado y sus subdivisiones políticas podrán inmatricular los bienes inmuebles y derechos reales de su propiedad conforme se disponga en el Reglamento Hipotecario.

Artículo 237. Todo propietario que careciere de título inscribible de dominio, cualesquiera que sea la época en que hubiese tenido lugar la adquisición, podrá inscribir dicho dominio justificándolo con las formalidades siguientes:

Primero. Presentará un escrito jurado en la Sala del Tribunal Superior del territorio en que radiquen los bienes, o en la de aquél en que esté la parte principal si fuere una finca que radique en varias demarcaciones territoriales. Si se presentare el escrito ante una Sala sin competencia, la misma, de oficio, dispondrá su remisión a la Sala correspondiente. Dicho escrito contendrá las siguientes alegaciones:

1. Nombre y demás circunstancias personales del solicitante y el de su cónyuge, si lo tuviere, al momento de adquirir la propiedad y al momento de hacer la solicitud, si hubiese alguna diferencia.

2. Cumpliendo con los requisitos de la regla del artículo 87, a descripción exacta de la propiedad con sus colindancias y cabida de acuerdo a los títulos presentados, si los hubiere; y de haberse practicado alguna mensura, la cabida y colindancias que hayan resultado. Si la finca se formó por agrupación, deberán además describirse individualmente las fincas que la integraron, y si fuese por segregación se describirá la finca principal de la cual se separó.

3. Número de codificación según aparece del Negociante de Tasaación del Departamento de Hacienda.

4. Que la finca o las fincas constituyentes en caso de tratarse de una agrupación, no aparece inmatriculada en el Registro de la propiedad.

5. Una relación de las cargas que pesan sobre la finca, si las hubiere, y en caso contrario, que está libre de cargas.

6. Una relación de los anteriores dueños conocidos con expresión de las circunstancias personales del inmediato anterior dueño.

7. El modo en que adquirió del inmediato anterior dueño.

8. El tiempo por el cual haya poseído la propiedad él y los anteriores dueños de manera pública pacífica, continua y a título de dueño.

9. El hecho de que la finca o, en caso de agrupación, las que la componen, con sus alegadas dimensiones actuales se constituyó con

anterioridad al 14 de septiembre de 1944, o en su defecto, que la misma resulta ser una segregación de una finca de mayor cabida, cuya segregación fue debidamente aprobada por la Junta de Planificación de Puerto Rico, o por la agencia gubernamental correspondiente.

10. El valor actual de la finca.
11. Las pruebas legales que se dispone presentar.
12. Las demás alegaciones que en derecho procedan en cada caso.

Segundo: El promovente notificará personalmente o por correo certificado con copia de su escrito al Secretario de Obras Públicas, al Fiscal de Distrito y a las personas que están en la posesión de las fincas colindantes. El Tribunal ordenará la citación personal de inmediato anterior dueño o sus herederos, si fueren conocidos, en caso de no constar en escritura pública la transmisión, y a los que tengan en dichos bienes cualquier derecho real; y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada, por medio de edicto que se publicará en tres ocasiones dentro del término de veinte días en un período de circulación general diaria en la Isla de Puerto Rico, a fin de que comparezcan si quieren alegar su derecho. Se entenderá como inmediato anterior dueño, en el caso de que los promoventes sean herederos, aquél de quien el causante adquirió la propiedad. Si lo que hubieren de ser citados personalmente estuvieren ausentes de Puerto Rico y se supiere su paradero se citarán por medio del mismo edicto, al tiempo de hacerse la primera publicación del edicto se les enviará copia de la citación por correo certificado, a su dirección conocida, exigiéndose ecuse de recibo. Si se ignorase su paradero y así quedase probado, se les citará exclusivamente mediante el referido edicto.

Tercero. En el plazo improrrogable de veinte días a contar de la fecha de la última publicación del edicto, podrán los interesados, el fiscal y el Secretario de Obras Públicas, o en su defecto los organismos públicos afectados, comparecer ante el Tribunal, a fin de alegar lo que al derecho de los mismos convenga.

Artículo 238. Transcurrido el plazo que fija el último párrafo del artículo anterior, a petición del promovente, celebrará el Tribunal una vista para oír sobre las reclamaciones y pruebas que se presenten.

De no haber oposición, el promovente presentará la prueba que acredite el cumplimiento de todos los requisitos contenidos en el artículo anterior. Los testigos presentados serán vecinos del lugar donde radica la finca, quienes testificarán bajo su responsabilidad, sobre hechos que les consten de propio conocimiento. La comparecencia de los testigos en este caso podrá ser mediante declaraciones escritas y juradas.

El Tribunal, en vista de lo alegado por el promovente y los demás interesados y calificando las pruebas que se le presenten, declarará sin

más trámites si está justificado el dominio sobre los bienes de que se trate.

Artículo 239. El promovente, los demás interesados, el fiscal y el Secretario de Obras Públicas o en su defecto los organismos públicos afectados podrán recurrir contra la resolución que dicte el Tribunal; y si lo hicieren, se sustanciará el recurso por el trámite civil ordinario.

Consentida o confirmada la resolución del Tribunal que declare justificado el dominio, será la misma título bastante para la procedente inscripción en el Registro. En la resolución necesariamente deberá consignarse el haberse probado los hechos alegados, así como una resolución de los trámites legales cumplidos inpuestos por el artículo 237, sin lo cual no podrá practicarse la inscripción.

Cuando de la resolución surja que existen derechos o gravámenes sobre la finca a inmatricularse en adición al derecho del promovente, deberán aparecer en la resolución o en documentos complementarios, las circunstancias requeridas para su debida inscripción. Será necesario inscribir dichos derechos o gravámenes conjuntamente con la inmatriculación de la finca.

Artículo 240. Cuando por esta ley se requiera la acreditación de la mensura de una finca, se hará mediante la certificación de mensura debidamente jurada por el agrimensor autorizado que la practicó, donde conste la citación de los propietarios colindantes, y que la mensura se efectuó correctamente.

Artículo 241. Cuando se pretenda inscribir una finca en comunidad y no promovieren el oportuno expediente todos los integrantes de la misma, será obligatoria la citación personal de los demás cotitulares, en la forma y términos que se establece en el artículo 237.

Artículo 242. En caso de que el inmediato anterior dueño deba ser citado y haya fallecido, el promovente designará en el escrito inicial los nombres de los herederos, si fueren conocidos, expresando en caso contrario que son personas ignoradas.

No será preciso justificar documentalmente la cualidad de herederos o causahabientes; pero los citados deberán manifestar al Tribunal, si comparecen en el expediente, los nombres y domicilios de las demás personas que tuvieren el mismo carácter si las conocieren, en cuyo caso el Tribunal podrá tomar las medidas que estime convenientes para mejor proveer.

Artículo 243. En el expediente para acreditar el dominio no se podrá exigir del que lo promueve que presente el título de adquisición de la finca cuando éste hubiese alegado que carece del mismo. En caso de que una de las personas citadas se oponga a la acreditación del título propuesto por el solicitante alegando tener un mejor derecho que el promovente, se entenderá convertido el procedimiento de expediente de dominio en un juicio contencioso ordinario.

Artículo 244. La declaración de estar o no justificado el dominio

no impedirá la incoación posterior del juicio ordinario contradictorio por quien se considere perjudicado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 105 respecto a tercero.

Artículo 245. Cuando el Registrador tuviere motivo fundado para entender que la finca a inmatricularse aparece inscrita en el Registro o forma parte de otra finca ya inmatriculada, exigirá la determinación judicial correspondiente a los efectos de que se trata de finca distinta, con citación de los que aparecen con derecho en el Registro.

Artículo 246. Cuando el dueño de una finca inscrita o de un derecho real sobre ésta no aparezca como titular registral, deberá instar acción ordinaria contra los que aparecen del Registro como titulares, y de vencer en juicio, se ordenará por el Tribunal la inscripción a nombre del demandante y las cancelaciones que procedan.

En caso de reanudación de tracto, se harán constar los titulares intermedios se citarán estos como lo dispone la regla segunda del artículo 237.

Artículo 247. La rectificación de cabida de todas las fincas ya inscritas podrá hacerse constar en el Registro por cualquiera de los medios que siguen:

Primero. Mediante sentencia firme dictada en un procedimiento ordinario de deslinde judicial o fijación de cabida.

Segundo. Por escritura pública cuando se trate de disminución de cabida o de un exceso no mayor del veinte por ciento de la cabida registrada y se lleve a efecto mediante la oportuna mensura técnica acreditada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 240. En todo caso de disminución de cabida será preciso acreditar la autorización de la Junta de Planificación o de la agencia gubernamental correspondiente.

Tercero. Mediante expediente de dominio, por todo el exceso, cuando éste fuere mayor del veinte por ciento.

Artículo 248. El titular de un derecho real impuesto sobre finca ajena no inscrita podrá solicitar la inscripción de su derecho, conforme a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en la sección correspondiente del Registro, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción de la finca.

Segunda. Practicada la anotación, requerirá al dueño de la finca afectada por su derecho, notarialmente para que en plazo de veinte días a contar de la fecha del requerimiento, proceda a inscribir su título bajo apercibimiento de que si no verificare o impugnare tal pretensión dentro del plazo dicho, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción según establece la regla cuarta.

Tercera. El dueño de la finca afectada no podrá hacer impugnación alguna sin solicitar a la vez la inscripción de su título por cualesquiera de los medios establecidos en esta ley.

Cuarta. Trancurrido el plazo de veinte días, el anotante, justificando el requerimiento practicado, podrá solicitar la inscripción del título de dicho dueño afectado mediante procedimiento ordinario ante la Sala del Tribunal Superior en cuya circunscripción radique el inmueble.

Quinta. La sentencia firme dictada en dicho procedimiento será título bastante para la precedente inscripción en el Registro, convirtiéndose en inscripción definitiva la anotación que se haya practicado, de está no haber caducado. La anotación preventiva caducará al año a contarse desde su fecha.

Artículo 249. Si el que tuviera inscrita a su favor una finca creyere que otra inscripción de finca señalada bajo número diferente se refiere al mismo inmueble y al mismo titular, podrá solicitar de la Sala del Tribunal Superior correspondiente que, con citación de todos los interesados y siempre que se pruebe la identidad que ambas fincas como un solo inmueble, dicte auto resolviendo cual de ambas inscripciones subsistirá.

· Cuando la doble inmatriculación se refiera a distintos titulares se resolverá por juicio ordinario sobre la identidad de la finca y el mejor derecho al inmueble.

En ambos casos se ordenará la cancelación de la inscripción correspondiente.

Quando el Registrador notare que una finca aparece inscrita más de una vez, notificará de tal hecho a los presentantes y a los notarios autorizantes de los títulos inscritos en ambas fincas y pondrá una nota, a los efectos de haber enviado tal aviso, al margen del asiento correspondiente de las fincas. El Registrador no procederá a practicar ningún otro asiento hasta tanto no se cumpla con lo dispuesto en este artículo para el caso de la doble inmatriculación.

Artículo 250. No se admitirá en los Tribunales y en aquellos organismos del Gobierno que ejerzan facultades cuasijudiciales, ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro, por el cual se constituyeren, transmitieren, reconocieren, modificaren o extinguieren derechos sujetos a inscripción, según esta ley.

No obstante podrá admitirse en perjuicio de tercero el documento no inscrito y que debió serlo, si el objeto de la presentación fuere únicamente corroborar otro título posterior que hubiese sido inscrito.

También podrá admitirse el expresado documento cuando se ejercite la acción de rectificación del Registro o cuando se presente para pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel documento.

TÍTULO XIII

Cierre y Archivo de los libros antiguos, archivo de los libros diarios terminados, y reconstrucción de los libros del moderno Registro .

Artículo 251. En cuanto al cierre y archivo de los libros del Registro existentes en las antiguas Contadurías, Anotadurías y Receptorías de Hipotecas, traslado de los libros Diarios u Operaciones de las distintas secciones del Registro al Archivo General, expedición de certificaciones de dichos libros, reconstrucción de los libros deteriorados o destruidos, en todo o en partes y el traslado de sus asientos se estará a lo dispuesto a tal fin por el Reglamento aprobado por el Secretario.

El Reglamento dispondrá además sobre el archivo y eliminación de otros documentos del Registro tales como planos, escritura de construcción de Propiedad Horizontal, Poderes, Certificaciones y otros.

Artículo 252. Por la presente, se deroga la "Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar", aprobada el 14 de julio de 1893, y el Reglamento para su Ejecución, aprobado el 18 de julio de 1893, según han sido enmendados ambos cuerpos legales; la Ley número 3, aprobada el 2 de septiembre de 1955, según ha sido enmendada, excepto la Sección 19 referente a sueldos de Registradores; la Ley número 67, aprobada el 20 de junio de 1963, según ha sido enmendada; la Ley número 62, aprobada el 21 de julio de 1923, según ha sido enmendada; el artículo 91 del Código de Enjuiciamiento Civil, y toda otra ley o parte de ley que se oponga a la presente Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

Ninguna ley afectará las disposiciones de la presente ley a menos que expresamente así lo disponga.

TÍTULO XIV

Disposiciones Transitorias

PRIMERA: Cualesquiera menciones de derecho susceptibles de inscripción especial y separada que existan en los asientos de los Registros no surtirán efecto alguno, aunque hubiesen sido relacionados o referidas en títulos o inscripciones posteriores, cuando la parte interesada dentro del plazo de seis meses, a contar de la fecha en que empiece a regir esta ley, no hubiese solicitado la inscripción del derecho mencionado, o no hubiese promovida acción judicial en reclamación de su derecho, anotando la demanda en el Registro.

Los derechos mencionables bajo la legislación anterior que constasen en documentos presentados y pendientes de inscripción en el Registro quedarán cubiertos por la regla del párrafo anterior.

SEGUNDA: Transcurrido el plazo de diez años, o más desde la fecha de su inscripción, las inscripciones de posesión registradas se convertirán

en inscripciones de dominio, siempre que no exista en el Registro asiento o nota que indique que la prescripción haya sido interrumpida.

Los expedientes posesorios pendientes ante los tribunales a la fecha de entrar en vigor esta ley continuarán tramitándose con arreglo a la legislación anterior, pero las resoluciones finales que en ellos se dicten quedarán sujetas a lo dispuesto en esta regla de las Disposiciones Transitorias.

Las resoluciones finales de expedientes posesorios dictados con arreglo a la legislación anterior, perderán su carácter de inscribibles y no tendrán valor alguno, a menos que se presenten al Registro para su inscripción dentro de los primeros dos años de vigencia de esta ley. Quedarán también sujetas a las disposiciones del primer párrafo de esta regla.

TERCERA: Los expedientes de dominio pendientes de tramitación en la fecha en que empiece a regir esta ley, se regirán por la legislación anterior sobre la materia.

CUARTA: A partir de la vigencia de esta ley, la inscripción de los inmuebles o derechos sobre actos inscribibles seguirá el modo de llevar el Registro que de acuerdo a esta ley y sus reglamentos disponen, pero hasta tanto pueda implementarse la misma de conformidad con el tiempo y forma que determine el Secretario, se estará a lo reglamentado por la ley anterior.

QUINTA: En la fecha en que entre en vigor esta ley, comenzará a correr el término de caducidad de los asientos de presentación de los documentos notificados.

SEXTA: Los defectos subsanables que constan en las inscripciones hechas al amparo de la legislación anterior, podrán subsanarse presentando los documentos necesarios, o podrá ordenarse su cancelación en cualquier tiempo por el Tribunal Superior del lugar donde radique la propiedad o parte de ella, previa solicitud a este Tribunal por el interesado en que exprese las razones por las cuales proceda dicha cancelación.

No obstante, si el defecto es uno que no afecta la capacidad legal o el estado civil de las partes en el acto o contrato objeto de inscripción, cuando hayan transcurrido cinco años desde que el defecto fue consignado, se cancelarán de oficio por el Registrador, o a instancia de parte interesada.