

ACERCA DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Por el doctor Eduardo VÁZQUEZ BOTE

Profesor de la Facultad de Derecho de la
Universidad Interamericana de Puerto Rico.

Con esta temática tan interesante, transcribimos el dictamen rendido por el autor sobre el proyecto de Ley hipotecaria y del registro de la propiedad; a renglón seguido del texto de la propia ley, que fue expedida este mismo año de 1979 y que el lector encuentra en las páginas inmediatas anteriores.

Universidad Interamericana de Puerto Rico
Facultad de Derecho

INSTITUTO DE DERECHO PRIVADO

Señor Presidente
Comisión de lo Jurídico
Cámara de Representantes

Señor Presidente
Comisión de lo Jurídico
Senado

Capitolio del Estado
San Juan, Puerto Rico

Dictamen sobre el P. del S. No. 792 y P. de la C. No. 915, relativos a un proyecto de ley hipotecaria y del registro de la propiedad, sometido en descargo de la encomienda efectuada por el señor Decano de la Facultad de Derecho.

Eduardo Vázquez Bote
Presidente
Doctor en Derecho

Marzo, 1979

Coincidiendo con la convocatoria a información pública, señalada para el día 27 de febrero de 1979, el señor Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, designó al que suscribe encargado de dictaminar, por representación de dicha Facultad —hecha exclusión de las autoridades académicas, cuales Decano, Presidente, Junta de Síndicos, por obvias razones— el P. del S. No. 792 y el P. de la C. 915, expresivos de un idéntico proyecto de ley, para reformar la vigente legislación hipotecaria.

Las presentes páginas tienen por objeto cumplir aquella obligación, deseando expresar, en descargo de lo que se indica a lo largo de las páginas que siguen, los aspectos siguientes:

1o. Con relación a la representación por nombre de la Facultad de Derecho en que presto mis servicios, que ostento formalmente, debo precisar, que, no habiendo tenido los compañeros profesores oportunidad de leer el presente dictamen, sería abusiva por mi parte pretender algo más que una simple representación formal, sin mayor trascendencia. Parece sensato admitir, que, al menos el conocimiento cuando no el consentimiento por, parte de la Facultad, debiera ser requisito para actuar, realmente en su representación.

2o. Con relación al propio dictamen, es de conocimiento de ambas Comisiones de lo Jurídico, que el análisis de los proyectos de referencia se ha efectuado bajo muy precarias condiciones de tiempo y de meditación, con frecuencia, proyectando directamente en papel las ideas que iban surgiendo según leía el proyecto de ley. Indudablemente, un estudio más reposado, apoyado en doctrina, legislación comparada y jurisprudencia, sería de mayor peso que el que se ofrece. No ha podido ser, lamentablemente, debiendo asumir la responsabilidad de lo dicho y escrito, incluso de lo dicho y escrito con tanta urgencia.

3o. La estructura de las sesiones de información pública impuso un método, funcional ciertamente, pero que dificultaba el análisis orgánico del propio proyecto, omitiéndose por ello el estudio institucionalizado. Sufre, así el dictamen, de claridad de exposición, riqueza de datos —a veces esenciales— en apoyo de un criterio y de método.

Bajo las limitaciones indicadas se ofrece, consiguientemente, la opinión personal de quien suscribe.

No obstante lo expuesto, se ha pasado tanto de cuenta a los miembros componentes del Instituto de Derecho Privado de Puerto Rico, entidad adscrita a la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana, quienes han recibido copia de esta memoria, por si desean precisar puntos de la misma u oponerse en todo o en parte. Transcurrido el

término para evacuar opiniones, y no habiéndose producido ninguna en contra, se somete el dictamen como colaboración del Instituto, que lleva el nombre de don Domingo Toledo Alamo; el nombre de nuestra institución responde al debido homenaje a este profesor de Derecho, quien, desde siempre, entendió adecuado iniciar una colaboración entre las Universidades y la Asamblea Legislativa. Sirva, pues, este dictamen, como burda expresión del deseo del profesor Toledo.

EL TÍTULO PRIMERO. *La Dirección Administrativa del Registro de la Propiedad*

La estructura administrativa del Registro de la Propiedad está hoy regulada por normas dispersas y de diverso rango, que ofrecen, realmente, un régimen poco claro, cuando no contradictorio; a ello debe añadirse la formulación jurisprudencial, poco feliz en numerosas ocasiones.

El Título I del proyecto pretende, en seis artículos, más, en parte, los contenidos en el Título II, poner orden con pocos preceptos. Loable intención, pero difícil de conseguir, máximamente, si se pretende buscar un armónico equilibrio entre normas propia de la ley y aquéllas adecuadas a un reglamento.

Naturalmente, desde la perspectiva del público en general, poco interés puede tener la estructura interna de los Registros de la Propiedad, así como de los registradores, o de su encuadre en la Administración Pública. De ahí, que los juicios al respecto emitidos, parten de una consideración inicial incolora, a diferencia de los relativos a otras partes del proyecto, que sólo admiten "tinte" en situaciones concretas.

Mi impresión inicial es, que, en general, el Título I intenta abarcar demasiado y se le escapan, posiblemente, muchas cosas. Es cierto, habría que disponer del correspondiente reglamento que desarrollase el proyecto de ley para concluir definitivamente con tal opinión.

En todo caso, llama la atención el carácter aparentemente prospectivo que parece enunciarse en algunas de sus disposiciones —a diferencia de aquéllas, como el artículo 104, en cuanto concebido para aplicarse según puedan surgir sus hipótesis en lo futuro—, por ejemplo al determinarse la organización de la Dirección Administrativa, indicándose que el Registro "estará adscrito" y que "funcionará". Simples expresiones, desde luego. Creo que, aprobado el proyecto y convertido en ley, adscripción y función deben entenderse imperativas y al presente.

Alguna sonrisa puede producir la alusión a ese "Secretario de Justicia, en adelante designado como 'el Secretario'", expresión que parece más bien extraída de un manual de formularios de contratos para uso estudiantil; porque si el Registro de la Propiedad queda adscrito a la Secretaría de Justicia, el Secretario lo es el correspondiente, sobre todo cuando el proyecto nos ofrece la gran virtud de no haber incluido un

primer precepto con “definiciones”, que, como práctica generalizada, suelen provocar serios problemas de interpretación y alcance de significados, resultando, además, insuficientes las mismas casi siempre.

Del Título I, lo que parece llamar más la atención es la esfera de competencia del Director Administrativo. Carece de ella, pues sus funciones dependen de las asignadas por el Secretario, el cual, según el artículo 3, párrafo primero, puede hacerlo discrecionalmente mediante delegación; peligrosa palabra, “discreción”, que tanto se aproxima al capricho, lo que no es conveniente para un Director Administrativo. No deja de ser curioso, que en todo el cuerpo del proyecto, las funciones referidas al Director son dos muy peculiares: una, que le está excluida, por corresponderle al Secretario, a la cual se refiere el artículo 29, que asigna al Director “decidir el asunto” cuando el Registrador no quiera exhibir los libros, o expedir una certificación o expedirla en el plazo previsto; la segunda, se recoge en el artículo 36, que asigna al Director Administrativo la labor de diseñar modelos de minutas que deben acompañar a toda solicitud de toma de razón registral. Con respecto de la primera atribución, no comprendo a un Director Administrativo sancionando a un registrador que actúa conforme a Derecho; y, si la actuación del Registrador es *ultra vires*, ese comportamiento cae de lleno en el artículo 17, que atribuye competencia exclusiva y excluyente al Secretario del ramo. Con relación a la segunda, parece inconsistente referirse a todo un Director Administrativo cuya función consista en diseñar minutas, labor que parece más adecuada de un especialista en racionalización del trabajo.

Que el cargo de Director Administrativo sea “de confianza”, es decir, político en sus consecuencias últimas, no explica que carezca de funciones. Debemos suponer que el Secretario delega en él, automáticamente, lo concerniente a “organización, administración y funcionamiento de las secciones del Registro”, pero no existe en el proyecto fundamento alguno para así concluirlo. Y resulta más sorprendente —aunque, por otro lado, explicable— esta ausencia de funciones propias tomando en cuenta que el proyecto está presentado por la Asociación de Registradores de la Propiedad, la cual, en la Memoria explicativa, critica otro proyecto anterior, el P. del S. No. 443, que asignaba al Director Administrativo la labor de “suministrar enseres y materiales”. Cabe preguntarse, si confeccionar modelos de minutas es más relevante.

Aunque ajeno a mi esfera, por razón de mi condición de extranjero y porque no incide en la temática jurídico científica, parece aconsejable que la Dirección del Registro de la Propiedad sea un cargo con funciones fijas, sin perjuicio de cualesquiera otras delegables. Es verdad, que la estructura personalista del Ejecutivo, derivada del influjo norteamericano —que, no se olvide, sustituye a un monarca casi absoluto con un Presidente que le va a la zaga—, dificulta en ocasiones institucionalizar la estructura del Estado. Es, no obstante, aconsejable efectuarlo,

sobre todo con aquellos puestos que —aparte de ser irrelevante políticamente— responde y están avocados al desempeño de labores altamente técnicas. Yo, si se me es permitido, iría más lejos, dotando al Director de la categoría de Subsecretario Técnico, con cierta desconexión en el puesto respecto de los avatares del Secretario, apoyado en un cuerpo de Letrados, a quienes atribuirá la función de resolver, en instancia administrativa, de los recursos contra la calificación del Registrador. Aquí, el llamado modelo español puede ser muy útil, descongestionando el calendario del Tribunal Supremo, al tiempo que separándose en primera instancia de una materia que el Alto Organismo nunca ha entendido en sus funciones, pues muy buena parte del “deterioro” del sistema registral no se debe, precisamente a un pretendido arcaísmo de la normativa vigente (de cuya actualización nadie duda la necesidad imperiosa), sino a un régimen de resoluciones judiciales que han atentado directamente contra esa seguridad dinámica inherente a todo buen sistema registral técnico. Quizá, dotar a esa Dirección con buenos letrados —exigiéndoles, por ello, una preparación igual o superior a la del Registrador— podría significar una adecuada orientación del Tribunal Supremo, que, en ningún caso vería mermadas sus facultades de instancia judicial. Nada digamos si, como se ha señalado, pudiera pensarse en el Registro de la Propiedad como *sedes materie* de todos los registros de relevancia jurídica, haciendo factible una idea muy moderna, que se va generalizando: el Derecho registral como eje de la publicidad de los actos jurídicos.

Incluso, pensando en las presiones que, ciertamente, han sufrido los Registradores por parte del sector político, no sería mala idea que el puesto de Director Administrativo tuviese que recaer, libre la persona concreta, en un Registrador de la Propiedad, o un letrado de la Dirección de existir. No pienso que la Jefatura del Ejecutivo tuviese reparos a esta aparente “*capitis diminutio minima*”.

El artículo 3 apunta tímidamente, como posibilidad, algo que debiera ser preceptivo. Que la Dirección, como acabo de decir, se encargase a un Registrador de la Propiedad, quien, por su labor en el Registro, puede estar en el conocimiento adecuado de los problemas que el Registro sufre e implica. De no ser así, la Dirección puede ocuparse por cualquiera, incluso por quien sólo se interesa en “la silla” y no en la función. No creo que una medida alentada por los Registradores pudiese causar celos —sobre todo, combinada con la existencia de los Letrados, abierta al notariado—, salvo que los Secretarios de Justicia sean celosos de su “discreción”. Sí, quizá sea esto lo que explica la timidez del artículo 3, redactado por subordinados al Secretario.

Este artículo 3 ofrece, en mi opinión, una reiteración innecesaria (¿lo es alguna?). Después de consignar en su párrafo segundo, que, si la dirección recayese en un Registrador, éste “retendrá, a todos los fines pertinentes, su cargo, condición y derechos de Registrador . . .”; el párra-

fo sexto se encarga de señalar, que la designación de un Registrador a la Dirección administrativa "no afectará al término de nombramiento correspondiente a su cargo de registrador...". Bien; si cuando un Registrador es nombrado director, retendrá su cargo, condición y derechos, parece obvio que retiene el nombramiento como Registrador. Y yo añadiría que la retención no sea "a los fines pertinentes", sino a los legales; que nunca sabe uno cuando aparecen fines pertinentes, que se convierten en impertinentes para hundir a un Registrador.

El artículo 4 tiene un mal comienzo: "adoptando" o prometiendo adoptar un Reglamento hipotecario. La adopción, en el sistema de Derecho privado imperante, sólo es factible respecto de las personas (artículos 130 y sigs., C.c.), pero no con reglamentos, sean o no hipotecarios. Los reglamentos se aprueban, promulgan, publican y rigen. No empece que haya sido el Tribunal Supremo quien comenzase a "adoptar" reglas de *evidencia* y similares. Y convendría aclarar, ya desde el artículo 4, si esa adopción va a ser única o múltiple, pasivamente concebida. Porque la Disposición Transitoria cuarta se refiere a la Ley y "sus reglamentos".

Sorprendente, además, que el reglamento "adoptado", aprobado por el Secretario de Justicia y firmado por el Gobernador y cumplidas las normas sobre aprobación de reglamentos, "tendrá fuerza de ley". Aquí, cabe pensar, que ese proyecto de reglamento será sometido a la Asamblea Legislativa, para que ésta lo apruebe con su silencio (que lo hace así casi siempre, por cierto), y, entonces, bajo tan original forma de aprobarse normas, admitimos que tenga fuerza de ley. Naturalmente, hago la salvedad de que debe aceptarse esa "realidad", no empece que la Constitución no permita tales manejos en su letra, aunque así se "han aprobado" buena parte, si no todos, los reglamentos vigentes. Pero, de no ser así, no parece adecuado afirmarle tal fuerza. Los reglamentos por carecer de carácter normativo propio, se aprueban mediante ley (y con las solemnidades de la ley) si han de tener vigencia en estructuras estatales de federación, confederación, regiones autónomas, etcétera. Nunca en otro caso.

El artículo 6 parece dar la razón a la norma transitoria cuarta, pues anuncia el nacimiento potencial de un reglamento a los efectos de alterar o fijar demarcaciones de las secciones del Registro. Por lo que el Secretario va a adoptar más de un reglamento, si bien solamente "el hipotecario" tendrá fuerza de ley.

Yo admiro y debo reconocerlo así, el hermoso confusionismo que se ha creado en ese "Derecho administrativo realista" acerca de la jerarquía de las normas y de sus diferencias formales, juego de fondo en lo jurídico. Pero, ¿no sería conveniente un pequeño esfuerzo, sobre todo por los técnicos en Derecho, para superar poco a poco ese galimatías? No. Parece que no.

Ese reglamento, que aunque se dice ser "a los efectos" yo preferiría "al efecto", no deja en claro si sus modificaciones entran a regir cuando

se publique el reglamento o cuando se publiquen las modificaciones a que se refiera el reglamento; y, como nada se dice acerca de si tendrá o no fuerza de ley y cómo la adquirirá, ¿se tratará del mismo Reglamento hipotecario, o de los otros a que se alude transitoriamente?

EL TÍTULO SEGUNDO. *El Registro de la Propiedad y los Registradores*

El artículo 7 no merece comentario especial; es precepto que huele a legislación española y a formulación doctrinal adecuada, al tiempo que, por el expediente (también español) de involucrar actos, contratos y títulos, obvia, por no resolver, qué es lo que se registra. Esto, hemos de verlo, puede generar problemas cuando se entre en detalle sobre el modo de llevar el Registro (Título IV, que, por cierto, va mucho más allá)...

Pero, contrastando el artículo 7, párrafo tercero con el artículo 85, no acabo de captar la prolijidad de éste para determinar las relaciones finca-sección registral-demarcación. El artículo 7 es bastante claro, y cabría una norma que impusiese el criterio de reversión, ahorrándonos el artículo 85 y su deficiente, por oscura, redacción, que confunde lo que está claro y no aclara lo que puede permanecer confuso. Aparte, que ese artículo 85 es muy propio del Reglamento hipotecario o de algún otro.

El artículo 8 contiene una especificación que es elemental, al aludir al registro de la propiedad "de Puerto Rico". Naturalmente, esta Asamblea Legislativa no puede legislar sobre otro registro que el propio.

El artículo 9 recoge un criterio tradicional, la obsesión de la abogacía local para inmiscuirse en toda manifestación jurídica; como si la abogacía, una entre más de cien, no por noble deba reclamar monopolio; situación ésta contra la cual no parece fácil luchar ya. Sin embargo, nunca está de más proclamar, que la visión del abogado pleiteante es una perspectiva, y reducida, del acervo jurídico. Debo, a pesar de todo, reconocer, que el precepto responde a la realidad en que está inmerso, luego vale.

El artículo 10, curiosamente, siempre ha sido el artículo 10 de todos los proyectos de reforma hipotecaria, desde el de 1967. Parece ser mi enemigo personal, o a la inversa. Siempre me he opuesto a sus ideas, por entender que no sirven para nada. Pero, ahora, creo que sirven para menos aún. La Memoria de la Asociación de Registradores dice sobre el precepto, que "somos del parecer que no siendo el Registrador un funcionario libre, como lo es el Notario, y recibiendo remuneración del Estado, no debe estar sujeto a responder por daños que posiblemente hayan ayudado a causar empleados que él ni nombra ni paga, siempre, claro está, que no medie malicia". Precisamente, porque la afirmación es cierta, no se ve razón alguna para que el Estado dé fianza (¿a sí

mismo?) de sus funcionarios. Hoy por hoy, ningún Estado afianza así; reclamarla, pues, para el caso del Registrador u otro funcionario, no tiene sentido. Como dice la Memoria de la Asociación de Registradores, "de poco serviría al Registrador que hubiese una fianza si el fiador fuese a repetir contra el Registrador en virtud del artículo 1737 del Código Civil. Es por esto que" se dispone la ausencia de responsabilidad del Registrador en el desempeño de su cargo.

Aquí hay involucradas ideas dispares. Una, la responsabilidad *subsidiaria* del Estado, que se viene convirtiendo en única y exclusiva, como consecuencia, quizá, de situaciones anteriores —y aún subsistente— en que el Estado, conforme a la tesis anglosajona, se reclamaba soberano y se negaba a responder sin consentimiento previo. Ha sido el abuso de una caterva de funcionarios que han hecho y deshecho al amparo de un inexistente interés público, la causa que va abriendo mella en aquella muralla, tras la que se protege el poder público. Me parece bien, aunque siento que la causa inicial haya sido proteger a aquella caterva. Que los Registradores —que no son ni han sido tal— quieran ampliar el principio parece muy consecuente y no creo que sea criticable la medida. A largo plazo y si el ritmo de expansión se generaliza, con doscientos mil funcionarios en tal régimen, puede ocurrir que el ciudadano tenga que abonar, además del presupuesto, las irresponsabilidades. Aparte esta perspectiva tétrica, debo insistir, ¿para qué entonces la fianza? La única razón para ello es que el Estado contrate con alguna entidad privada dedicada a afianzar. Y, si esto es así, me surgen dos contradicciones en el artículo 10 —y en el sentido que implica—. Una, que no veo razón para que el Estado engorde a las entidades privadas. Dos, que tampoco veo razón de porqué limitar el valor de la suma de responsabilidad en caso de daños a cincuenta mil dólares o menos, según la fórmula que emplea el párrafo segundo del precepto. Sobre este punto, es sabido que el Estado limita su responsabilidad a veinticinco mil dólares, en exceso de la cual es menester una ley especial que autorice reclamaciones en exceso. Entonces, ¿por qué aquí una limitación distinta? Incluso admitiendo que cincuenta mil dólares es nada en reclamaciones por perjuicios inmobiliarios (si bien, hay que admitirlo, menos son veinticinco mil), la limitación total de doscientos mil dólares en caso de responsabilidad por varias reclamaciones generadas por un solo acto puede significar que, si concurren cincuenta personas como perjudicadas, éstas recibirán un trato discriminatorio con respecto a otras situaciones "de daños".

Pero la disparidad de ideas a que aludía va referida a otro punto, que es el más importante. Que, por culpa o negligencia se genere un daño, admite la remisión a los efectos del afianzamiento, actuando el Estado en olvido de su carácter. Pero parece olvidarse que los daños generados en el Registro significan también, pueden significar, que la legalidad impuesta por el Estado no es tal, siendo el Estado el primero

que lo reconoce al buscar amparo. ¿Es esto un Estado? ¿Tiene sentido orquestar una legalidad que no sirve, *ab initio* para lo que se dice ha de servir? He aquí la contradicción que pone de relieve el artículo 10.

Finalmente, si aceptamos todos que el Registrador no debe responder por ser funcionario del cuerpo general, ¿por qué viene el artículo 64 afirmando que “los registradores calificarán bajo su responsabilidad...”. Porque la fórmula, casi sacrosanta, no es expresiva de independencia en la calificación, sino correspondiente con esa independencia: porque se es independiente calificando, se responde al calificar. Esto parece claro en el texto del proyecto (artículo 65), que se refiere a la autonomía calificativa (*sic*), que parece contemplarse como soberana absoluta, con olvido de que los asientos del Registro quedan bajo salvaguardia de los Tribunales (y esa facultad para efectuar “cualquier operación registral”, puede entenderse como excusa para todo, ahora que ya no hay responsabilidad). Si, pues, el artículo 65 concibe la independencia en la función calificadora, ¿qué sentido tiene el artículo 64, que no sea incongruencia con el artículo 10, párrafo tercero? Debe, pues, concluirse, que los registradores calificarán bajo la responsabilidad de otro (el Estado) u otros (los particulares que no puedan obtener el exacto reembolso de sus exactos daños).

Curioso es el artículo 11, cuando relacionamos sus párrafos segundo y tercero. El párrafo segundo mantiene al registrador en su puesto, durante el término de su nombramiento, mientras “gocen de buena salud”. Inicialmente, parece expresarse la compatibilidad entre la calificación y buenas condiciones, o, si se quiere, la incompatibilidad entre la función calificadora y las gripes regulares y constantes (que, por cierto, cada vez nos agobian más). Pero el párrafo tercero se refiere aparentemente a una salud distinta en su ausencia: la que inhabilita permanentemente. Personalmente, creo que un Registrador con una salud boyante puede ser inhabilitado permanentemente; y también que se puede ser magnífico registrador, incluso con los achaques de cada uno. En resumen, no veo correspondencia entre la buena salud y la inhabilitación, pues juntando ambos términos desemboca en la incapacidad mental judicialmente declarada (única ausencia de “buena salud —aunque locos rollizos también los hay— “inhabilitadora”), quedando fuera luego la quiebra, etcétera que debiera inhabilitar en ciertas circunstancias para ser Registrador.

Tajante y deontológica la norma contenida en el artículo 11, párrafo cuarto, que fija la incompatibilidad más total, en apariencia. En apariencia, porque sólo es respecto del ejercicio de la abogacía y del notariado o cargo o empleo público, remunerado o no. Con lo que el Registrador puede ejercer el comercio tranquilamente, o dedicarse a la mediación en bienes raíces. Sin embargo, o el artículo 11, por radical, debe incumplirse, o quiere decir aún menos de lo que dice, si se compara con el artículo 12, relacionado éste con el artículo 13.

El artículo 12, cuya inclusión en el proyecto no se entiende (pues se refiere a una entidad asociativa privada), constituye el cuerpo de Registradores, y en su párrafo segundo ya previene que esos Registradores podrán ser asignados a comisiones (siempre públicas: no ¿por qué la intervención del Director Administrativo?). Y si se estima, que el cuerpo es ente público, pues el artículo 12, párrafo primero, *in fine*, previene un reglamento aprobado por el Secretario, el artículo 13 afirma la infracción del artículo 11, al casi ordenar a los Registradores intervenir en empleo público no retribuido (que no lo será; eso, puedo asegurarlo ya). Precisamente este artículo 13 reserva a los Registradores una tarea incompatible con el desempeño de su cargo, consistente en preparar y presentar al Secretario de justicia el Reglamento hipotecario previsto en el artículo 4 (de donde ya puede concluirse que serán numerosos los reglamentos, uno de los cuales será el previsto para desarrollarlo, propiamente, el proyecto convertido en ley). Atemperar la prohibición del artículo 11, para aprovechar el conocimiento de los Registradores, parece lo adecuado, aparte de ser reclamado por la armonía del texto proyectado.

Pero ¡qué cucos los Registradores!; porque, con la fórmula se han convertido en custodios, al modo de los pontífices con las *legis actiones sacramentum* (¡Dios quiera que no sea para lo mismo!), del Derecho registral normado, pues toda una ley les concede el monopolio o la exclusiva de someter reformas al Reglamento que solamente ellos pueden redactar. Personalmente, me parece muy bien que sean los Registradores los especialistas. Técnicamente, no creo adecuados los monopolios, ni creo que eso sea conforme —aunque lo ignoro— con los principios fundamentales del sistema jurídico público vigente. Tal delegación de poderes por partida triple (Legislatura-Secretario-Cuerpo de Registradores), ¿no puede significar que la Legislatura priva al Ejecutivo de su inherente facultad? Apunto esto con toda la enorme ignorancia del Derecho público administrativo de Vds.

El artículo 14, que trata de la inamovilidad del Registrador, podría aprovecharse para prevenir la posibilidad de Registradores sin sede ("at large", como se dice más al norte), que harían buena función atendiendo y reforzando las secciones sensiblemente atrasadas, evitando problemas más graves, como, según señalaré oportunamente, ofrece el proyecto.

El artículo 15 lo situaría dentro del Código Penal, pues ningún papel cumple en la Ley Hipotecaria, si es cierto que los funcionarios del Registro son funcionarios; sus delitos serán de funcionarios, y esos delitos se tipifican en aquel cuerpo legal.

El artículo 16, como el 17, reconocen, como apunté, que el Director Administrativo carece de facultad disciplinaria. Si bien el artículo 17 incurre en el *lapsus* de distinguir prevaricación, soborno y delito. Aquellos, ¿son distintos de éste?

Ambos preceptos se continúan con los artículos 18 a 22, que regulan las facultades disciplinarias del Secretario, concediendo unas mínimas garantías e instrumentando un sistema de fallo que no me parece muy adecuado; al menos, no lo quería para mí siendo Registrador, si ante la formulación de expediente disciplinario, el Secretario va a decidir “lo que estime justo”. Olvidamos que la jurisdicción, con menos presiones de todo orden, ha sabido concebir como justo un cúmulo de injusticias (esos compadrees a que acaba de referirse el Juez Presidente). ¿Que no podrá estimar justo un cargo que es enteramente político, uno de los más políticos dentro del país? El Secretario debe fallar conforme a Derecho, aunque pueda estimar el Derecho como “injusto”.

Tampoco entiendo el artículo 21, cuando canaliza exclusivamente a la Sala de lo Civil la revisión del fallo del Secretario. Piénsese en una decisión derivada de acto criminal. ¿A qué la duplicidad de competencias y separación de causas íntimamente ligadas? Tampoco me parece sensato que la sala judicial, en revisión, determine lo que estime justo, cuando hay unas leyes (que, si son injustas, deben derogarse; si no lo son, deben cumplirse; dejar que los jueces las incumplan por que no son “justas”, es permitir la injusticia como norma y la justicia como regla, o es que los jueces hacen trampa). Y, creo, el término de treinta días para que el tribunal resuelva una ilusión tal como están los calendarios judiciales, y nada digamos si se plantean incidentes, o causa civil y criminal surgen. En este caso, el propio precepto se deja incumplir por sí mismo, pues la causa civil, si se tramita por separado de la criminal, debe esperar a que se dicte sentencia en esta materia para ir luego a la civil. ¿En treinta días? Tampoco entiendo, por qué el registrador se adscribe a los funcionarios públicos en muchas cosas, pero no en trámites disciplinarios. Claro, que esta duda deriva de mi adicional ignorancia sobre el régimen administrativo que pueda existir.

EL TÍTULO TERCERO. *Publicidad del Registro*

Con el Título III se inician las materias de interés más general, que trasciende la esfera, importante pero limitada, del cuerpo de Registradores y de la estructura interna administrativa.

Se inicia la publicidad concibiéndola en su carácter material o instrumental, cuyo tratamiento con respecto a la publicidad como efecto propio del Registro se distancian en el cuerpo del proyecto (artículos 104 y sigs.), lo cual es lástima, pues se rompe el tratamiento unitario; incluso, si cabe la expresión *se esconde* la eficacia del Registro. Pero el legislador, en el proyecto, impone un tratamiento que es obligado seguir.

Ante la redacción del artículo 23, que es un precepto pendiente de desarrollo reglamentario, parece adecuado aconsejar desde ahora —y supongo que así se habrá pensado— en organizar una publicidad por exhibición que impida el acceso directo y sin control del público a

los folios registrales; destacadamente si se piensa en un sistema de fichas independientes, cuyo extravío puede ser mucho más sencillo que el de un folio cosido en tomo.

Ante el artículo 24 —el cual, por cierto, propongo se añada—, luego del vocablo ‘negativas’, creo que debe atemperarse la tajante afirmación de su párrafo segundo, concebida en unos términos absolutos que son desmentidos por el artículo 28, surgiendo ante el artículo 27 la duda de si lo que se dice en el artículo 24 es cierto. Expliquemos ésto.

Lo sensato es, que el contenido del Registro haga fe por medio de las certificaciones, y solamente ante la impugnación de las mismas quepa el cotejo con la matriz, que es consecuencia derivada de una elemental legitimación del contenido de los registros públicos. Pero, aseverar que las certificaciones hacen fe de su contenido, para luego, atemperar la afirmación sin condicionar aquella aseveración de modo directo e inmediato, da la impresión de incongruencia. Incongruencia que resulta llamativa cuando el artículo 27 considera la certificación como un elemento probatorio que no excluye otros (pensando, evidentemente, en la dichosa ‘investigación de títulos’, tan cara para el consumidor y tan aceptada por notarios, bancos y entidades de financiación, porque las pagan los otros). Si se va a dar a la certificación su conveniente y adecuado valor, dígase, excluyendo los otros medios de prueba. Imponer la certificación como único medio de prueba en perjuicio de tercero es robustecer la eficacia registral y la legitimación, lo cual supone olvidarse de los métodos inadecuados que sólo persiguen el negocio de algunos particulares, dando a los documentos oficiales el valor que les corresponde. Y, con ello, fijar plazos taxativos para la expedición de certificaciones, pues el Registrador no puede pretender el desempeño de sus funciones sin límites cronológicos (lo que, como hemos de comprobar, parece ser tónica general del proyecto); ya que el interés del tráfico está por encima del interés del funcionario. Los actuales medios de reproducción (fotocopiación, etc), no justifica dilaciones en la expedición de certificaciones, aunque sí requieran dotar a los Registros de estos instrumentos elementales. Pretender consagrar la situación actual, normal en muchas secciones, en que la certificación, o no se expide en meses, o no se expide —lo que provoca el recurso al investigador de títulos, sensiblemente más oneroso— me parece santificar las malas prácticas lo cual no debe ser meta del legislador, porque implica negar valor a sus propias instituciones.

Observo, además, una contradicción total entre el artículo 24, párrafo segundo, y el artículo 33, ya que éste excluye a cualquier otro documento del alcance de la federación, que se remite a los “libros o folios” (suponiendo que debe decirse “contenido”). Tampoco satisface la alternativa que ofrece el artículo 33, aludiendo a los libros que se lleven, conforme a la “ley o reglamento”, por dar la impresión de una posible disparidad normativa. Creo que se debe exigir una correspondencia entre

ley y reglamento que la desarrolle, evitando disparidades entre ambos, sobre todo cuando se quiere que ambos tengan "fuerza de ley".

Resumiendo, no creo que el artículo 24, respecto de los artículos 27, 28 y 33, sea claro ni consecuente con un sistema de registración técnica.

Respecto del artículo 25, compartimos el criterio de que el Registrador, ante un posible conflicto de intereses, no pueda certificar el contenido de los libros.

Creo, e insisto en ello, inadecuado no sujetar la expedición de certificaciones a un plazo. La ausencia de reglamento permite que quede "en la casa" el criterio de determinación. Y, no se olvide, el proyecto de ley parece estar pensando para que los Registradores no tengan prisas.

El artículo 29 me produce la impresión de una norma un tanto en el aire. O sobra el precepto —y sería cuestión disciplinaria de régimen interior—, o resulta trascendental por su especial inclusión, en cuyo caso debiera ser mucho más preciso. Negarse el Registrador, *secundum legem*, a exhibir libros, etc., es cumplir con su deber, luego no hay problema envuelto. Negarse a expedir la certificación solicitada, o negarse a expedirla en el término establecido (que vaya a establecerse) (artículo 26), o tiene justificación en Derecho, o es negligencia en el desempeño del puesto, que requiere sanción. Y, entonces, que el Director Administrativo "decida el asunto" significa que sería competente en materia que el artículo 18 atribuye al Secretario como de su exclusiva competencia, hecha excepción de una delegación "a discreción" (artículo 3). La falta de coordinación es manifiesta. Y, es claro también que "decida el asunto" es fórmula caprichosa que nada asegura al particular.

El artículo 30 efectúa otra remisión por reglamento, que si es "al efecto" puede ser el hipotecario o alguno de los que, en disposiciones transitorias, se dispone que serán varios.

EL TÍTULO CUARTO. *Modo de llevar el Registro*

El artículo 31 no justifica comentario desde el momento en que parece norma muy adecuada, así en su brevedad como en su concisión. Y lo mismo es dable decir del artículo 32, párrafo primero, en cuanto norma general, que por ello, reclama desarrollo. Quizá fuese conveniente sustituir la expresión de conformidad de los requisitos de llevanza "con arreglo a esta ley", por la expresión "con arreglo a la ley", ya que el reglamento, o disposiciones complementarias de diversa naturaleza, podrían recabar para sí dichos pormenores.

Sin embargo, debo manifestar mi repulsa a la autorización de guarismos y abreviaturas en los asientos de carácter definitivo, sobre todo sin especificar dónde, cómo y cuándo se vierten aquéllos. Los guarismos son, o pueden ser, sumamente peligrosos (y ahorran poco esfuerzo), ya que facilitan el error, debilitando el principio de especialidad, razón

por la cual se han prohibido tradicionalmente. Las abreviaturas pueden generar el inconveniente de dificultar la claridad de exposición del contenido registral, con resultados nefastos previsibles ante la fe pública.

En tema del artículo 33, además de reiterar la falta de armonía respecto de los artículos 24, párrafo segundo, 27 y 28, recordemos que no son los libros los que hacen fe, sino el contenido de aquéllos. De otro lado, la expresión del proyecto no es feliz, al ofrecer, en cuanto posibilidad, distinta orientación de la ley y del reglamento; único sentido atribuible a la disyuntiva "o".

El artículo 34 ofrece similar defecto de expresión. En su párrafo primero parece dar a entender que existirá un reglamento para cada documento presentado. Incluso, respecto de este precepto, así como de tantos otros, pudiera ser conveniente una referencia única y general a un reglamento hipotecario, sin reiteraciones parciales a uno o unos reglamentos. El resto del precepto es materia propia del reglamento, siendo suficiente con ordenarse la prioridad mediante la fórmula general correspondiente, clara y precisa. La aseveración es evidente frente al último párrafo del artículo 34, que encierra un criterio de racionalización del trabajo y que nada tiene que ver con la dignidad de la ley.

El artículo 35, al remitirse al artículo 87 y estar éste en franca desarmonía con el artículo 61, provoca una inconsistencia de gran alcance. De un lado, se reclama (artículo 35) un mínimo de circunstancias que debe contener todo documento que pretenda ser inscrito; el artículo 87 distingue las circunstancias de la inmatriculación y de las inscripciones sucesivas, aliviando estas en parte. Pero el artículo 61, aplicable a todo documento que sea o pretenda ser objeto de toma de razón registral, reclama siempre las circunstancias inherentes a la inmatriculación. Todo ello, en un régimen de referencias y contra referencias en que parece abundar la excepción del caso particular. ¿No es clara la idea actual de requerir en todo título un mínimo de circunstancias correspondientes a las que debe asentarse registralmente, sin perjuicio de admitir peculiaridades cuando fuere conveniente? Naturalmente, el sentido último de la normativa que se propone es claro: aliviar la carga registral de las circunstancias que fijan la especialidad. Pero como el artículo 87 establece un régimen de circunstancias señaladas por referencia —que no es el método más adecuado—, sufre con ello todo el sistema de inscripciones, de cualquier clase que fueren. Me remito al análisis pormenorizado de los artículos 86 y sigs., para concretar los problemas que surgen y precisar el juicio general que ahora emito.

El artículo 36 introduce una modalidad que puede resultar peligrosa. Si su sentido pretende consagrar la fórmula tradicional de la rogación, sobra; pues esa minuta, en cuanto hoja de trámite, puede suplirse por inercia del reglamento. De ahí, que debe verse en el artículo 36 una innovación, que pudiera ser copia de la minuta característica de la re-

gistración argentina. Si esto es así, debemos advertir, no tanto contra ella, como con respecto al modo de empleo, por varias razones:

a) Nuestro sistema registral lo es de calificación, mientras que en la Argentina, por la existencia del régimen de *numerus clausus* de derechos reales, y la limitación de estos al número de cuatro, la pretendida calificación queda limitada a un contraste de elementos fácticos, apreciando la verdadera calificación *a posteriori*, por consecuencia de surgir algún conflicto o problema, que provoca la llevanza del título registrable a la asesoría jurídica del Registro federal; mientras esto no ocurra, la tipificación efectuada por el notario en la minuta funciona como verdadera. Nuestro sistema, por el contrario, reclama que sea el Registrador quien califique, antes de inscribir, sin tener que dejarse orientar, en lo absoluto, por la tipificación que el Notario pueda pretender; unido a ello, que el régimen de *numerus apertus* de derechos reales reclama del registrador enorme celo —no empece la seriación del tráfico jurídico, que tiende a “industrializar” pocos tipos de existencia práctica.

b) El Notario argentino lo es de calidad y sería difícil hallar allí un caso en que la tipificación notarial relativa al derecho que se trata de inscribir sea errónea. Por el contrario, el notario puertorriqueño lo es de calidad muy deficiente (explicablemente, por demás, ante unos estudios de tres años para abarcar dos sistemas jurídicos; un desinterés manifiesto por adentrarse en los problemas jurídicos, bajo la excusa de los “problemas reales” (?), pero destacadamente, por verse la profesión como el modo de vida del interesado, siendo el cliente el medio de asegurarlo, unido todo ello a cierta pleitesia ante los poderosos sectores de control económico, que pretenden, y lo consiguen, imponer al notario cómo debe hacer su trabajo; si a esto se añade que el Notario-abogado, es abogado-notario, se explica su parcialidad. Ya es síntoma al respecto, el dicho común del sector, de que la Notaría es la más fácil; cuando la Notaría, si es Notaría, es una de las funciones más difíciles del mundo jurídico formal; ignorante con frecuencia de la legislación civil, mercantil, hipotecaria que deje reflejarse en la instrumentación de los negocios jurídicos. Nada diré, cuanto tiene que tipificar por su cuenta derechos reales de libre creación. Circula por ahí un “modelo” de enfiteúsis, cuyo título es: “Contrato de compraventa”; y su única cláusula determina, más o menos, que la primera parte “arrienda” a la segunda un lote de tierra destinado a uso funerario, comprometiéndose el vendedor a mantenerlo en buenas condiciones de uso por el plazo convenido. El modelo no tiene más allá de cinco renglones, incluyendo el correspondiente al “título”; y contiene tres enormes equívocos que dificultan seriamente tipificar la figura. Como ese, son muchos los modelos que funcionan por ahí. Seamos sinceros, aquí presuimos del notariado latino cuando queremos criticar al *Notary public*, que no es Notario, sino notorio; pero cuando hemos de reclamar el nivel de calidad que impone

el sistema de notariado latino, nos excusamos con la fórmula de que "esto es parte de Estados Unidos" y pretendemos justificar así algo que no tiene justificación: una incompetencia profesional que no queremos airear por obvias razones.

c) Si se generaliza la minuta con este alcance, resultará, que buena parte de la calificación la vendrá a efectuar el empleado del Registro (como, según reconoce la Memoria de la Asociación de Registradores, en su pag. 9, ocurre ahora con frecuencia), quien no empece su mejor buena voluntad, carece de conocimientos, como ingenuamente reconoce el artículo 69 y concordantes del proyecto que se dictamina, preceptos que implican el error constante como fase de la calificación. Los resultados finales pueden suponerse: una mampara de registro técnico y una realidad de archivo al modo norteamericano anglosajón, en un engendro de confusión sin par.

El artículo 37 me parece un precepto muy sensato, así en su forma como en su fondo. Su concreción, claridad y exactitud pudieran servir de modelo para otros preceptos.

EL TÍTULO QUINTO. *Derechos y títulos sujetos a inscripción*

El artículo 38 se inicia con una tónica que debió desaparecer en un proyecto confeccionado a estas alturas del siglo veinte: el carácter imperativo del "se inscribieran", que se reitera de modo constante en numerosos preceptos (artículos 39, 40, 45, 61, etc.), y que, en relación con el artículo 250, van a plantear el problema que surgió en España, provocado por LA RICA DEL ARENAL con mucho sentido para su tesis de la tercería, y que GONZÁLEZ PALOMINO despachó con su salero constante. La inscripción, ¿es voluntaria u obligatoria? Porque el proyecto mantiene una tónica de copia de lo español (en apariencia), importando problemas surgidos en España, lo que —siempre lo he dicho— no me parece política feliz. Si se admitía tanto la legislación hipotecaria española, ¿por qué importar sus problemas y no sus soluciones? Sin olvidar, además, las distintas realidades de los dos países.

El precepto del artículo 38 no deja en claro, si la inscripción es requerida como elemento añadido para la eficacia del derecho real respecto de terceros, o por cualquier otra razón; y no parece conveniente, después de la experiencia habida aquí con la jurisprudencia interpretadora de la legislación hipotecaria —que ha ido de dislate en dislate: es falsa la aseración del propio Tribunal (*Arroyo vs. Registrador*, 86 DPR 362), de que se ha visto obligado a legislar judicialmente (*sic*), pues su "cirugía judicial", no sólo no ha beneficiado al enfermo sino que "mató al sano", radicando ahí muchas de las fallas de esa "arcaica" legislación—, que dejemos en manos de esa jurisprudencia buscarle significado a preceptos o criterios contradictorios de un cuerpo legal, que puede amanecer sin los mismos. Como muestra, vale un

ejemplo: en tema tan manido como el plazo de caducidad de la anotación preventiva, las resoluciones de 19 de abril de 1979 y 4 de octubre de 1978 (fielmente recogidas en el proyecto que se dictamina) hundan el principio de fe pública registral al identificar la buena fe con la ignorancia de vicios extra registrales con el hecho simple de interponerse recurso; todo ello, porque esa jurisprudencia no sabe la razón —no comprende— de fijar la efectividad de las anotaciones *desde su fecha*.

Tómese en consideración, en refrendo de lo que digo, que el artículo 252, con la fórmula derogatoria general que emplea, puede plantear serias dudas acerca de si se deroga el Código Civil en lo que dicho cuerpo pueda divertirse del texto del proyecto que se dictamina y si, en último extremo, queda modificado el sistema de constitución de derechos reales o su eficacia *erga omnes*. Es verdad, que el carácter rogado que el proyecto mantiene para la registración (no empece la cuña que, aquí, podría significar el artículo 65), así como la posibilidad de desistimiento que se contempla, parecen aconsejar la voluntariedad de la inscripción. Pero, aparte de que aquella premisa y esta conclusión no son imperativamente correspondientes, si se deja subsistente el régimen de inscripción voluntaria, ¿por qué recoger fórmulas que señalan lo contrario? Si, además, relacionamos este aspecto con la formulación de la tercería que nos proporciona el artículo 105 (que debe interpretarse en relación con los artículos 108, 109, párrafo tercero, y 125, párrafo segundo, entre otros), que sanciona y admite manifiestamente la tesis de ROCA SASTRE, en un medio jurisprudencial en que se aplica el pensamiento de LA RICA DEL ARENAL, tendremos complicaciones serias para determinar el valor de la inscripción, junto a otros problemas de fe pública a los que aludo oportunamente. Debe recordarse que, en España, por norma similar, existe una polémica desde 1946, no culminada aún entre los autores.

Parece, pues, sensato aconsejar una modificación de aquellas expresiones, e incluso del artículo 250 (y del 252), para dejar terminantemente en claro, si la inscripción es o no voluntaria, si es o no declarativa, etc. Esto es, fijar exacta y claramente la directriz del sistema registral en este punto. Sólo entonces parece adecuado orquestar las consecuencias del sistema, evitando las contradicciones del Derecho español, único, por cierto con estos problemas.

La fórmula empleada en el artículo 38, párrafo primero, beneficiosa por su amplitud, autoriza, no obstante, la presencia de algunas dudas. Por ejemplo, si los derechos de que es titular, por Soberano, el Estado no están sujetos a inscripción (“se inscribirán”) ¿significa eso que no lo están las concesiones administrativas? La aclaración que se hace en la Memoria de la Asociación de Registradores (ser las concesiones derechos reales, por lo que incluídas ya en el artículo 38, párrafo primero), no es suficiente; es, incluso, causa de confusión. Téngase en cuenta que las concesiones otorgadas por el Estado y su régimen jurídico, encajan

perfectamente en el artículo 39, párrafo primero, que excluye precisamente de la inscripción a los bienes de dominio o uso público. Una mayor precisión no es aquí dato inexacto o excesivo; sobre todo si se toma en consideración, que las fórmulas empleadas en Puerto Rico, que adscriben todo lo teóricamente posible al interés público sin necesidad de previa declaración concreta, hacen viable la aplicación del artículo 84, norma primera —que excluye de la registración—, la cual se redacta (posiblemente por errata) en términos contradictorios con la citada inmediatamente antes; todo ello en nefanda desarmonía con los artículos 87, C, párrafo último y artículo 97, aquél denominado *menciones* a lo que no pueden serlo (artículo 101), y éste recogiendo algo que es mucho más que una mención. También sobre este aspecto hemos de volver en detalle.

Ignoro por qué se excluye de la registración a los arrendamientos con adelanto de rentas, que es, ciertamente, una de las figuras de mayor interés para protegerse registralmente. La salvedad del libre pacto, en un mundo en que las partes no actúan con igualdad real, sino formal —cuando se da—, permitirá abusos del poderoso frente al débil, lo que, en una democracia verdadera, tiene que verse muy mal.

El artículo 38, 4o. emplea el término “contrato” como base de la inscripción, en lugar de la expresión “título”, mucho más técnica, más exacta al tiempo que más abarcadora (la opción puede generarse por títulos no contractuales o por títulos que no impliquen estipulación). Ello tiene importancia si lo relacionamos con los conceptos contradictorios que, de “título” se ofrecen en los artículos 42 y 43, que, junto con otras referencias del texto a lo que es no inscribible, puede causar problemas. El artículo 42 recoge el concepto sustantivo de título, mientras que el artículo 43 recoge el sentido formal. Esta dicotomía —cierta en su verdad—, unida a la posibilidad de inscribir lo que ni es contrato (ese “contrato en gestación” de la reserva de prioridad a que aluden el artículo 54 y concordantes), sin la adecuada salvaguardia que define la regla general y fije la excepción, puede significar una contradicción con la exclusión registral de contenidos meramente obligatorios (¿qué son los “primeros tratos” que facilitan reserva de prioridad, si no?). Añádase a ello el carácter de precontrato, que la jurisprudencia ha atribuido a la opción, y tendremos todos los ingredientes para una “cirugía judicial” de resultados no precisamente estéticos. Creo que leves modificaciones en la expresión y algunas precisiones de fondo, pueden aportar claridad y evitar un confusiónismo ulterior.

La disposición del artículo 38, 4o. *in fine*, que admite la opción en el arrendamiento, cuyo efecto se revoca por prórroga de éste, debiera dejar —aquí sí— la salvedad del “pacto en contrario”. Ninguna razón existe en contra y varias aconsejan en su favor.

La referencia al “derecho hereditario”, del artículo 38, 5o. aunque tiene amplia, y duramente criticada, tradición en los textos legales,

parece poco feliz en estos días. Derecho hereditario "abstracto" y especialidad son conceptos de difícil relación. Cualquiera fórmula que recoja el concepto y evite el fiasco doctrinal puede ser bienvenida.

El artículo 38, párrafo 6o., podría quedar mucho mejor redactado, evitando reiteraciones y con mayor aproximación a la legalidad y a la vida. Enumerar las resoluciones judiciales firmes, que declaren la incapacidad legal para administrar es concepto que sólo puede referirse a suspensión de pagos y quiebras y, quizá, a la prodigalidad, que generan limitación, al menos, para administrar, aunque no tiene que extenderse a la disposición forzosamente; mientras que, supongo, la idea pretendida es referirse a las restricciones de administración y disposición. Conflicto similar ha significado la reforma del artículo 1308, C.c., por la Ley No. 51 de 1976. Por ello, la fórmula "resoluciones judiciales que afecten la legitimación de las personas en cuanto a la disposición o administración de los bienes", parece más adecuada, que evita y ahorra incidir en el contenido del artículo 38, 6o., párrafo segundo; que no es sino reiteración del párrafo primero, añadiendo el nefasto modelo de ejemplificación, lo cual no es aconsejable por ser el ejemplo causa de analogía; lo que es peligroso en temas que, por restrictivos, eluden una interpretación extensiva, perdiendo con ello toda su energía el artículo 38, 6o. Y pudiera ser aconsejable omitir la referencia a que las resoluciones judiciales, sean firmes, por consecuencia de proponerse una fórmula más abarcadora; aparte de que puedan ser varias las resoluciones judiciales susceptibles de ser recurridas, relativas a la legitimación (que no a la capacidad: Cfr. BETTI, *Teoría general del negocio jurídico*; CARNELUTTI, *Teoría generale del Diritto, Teoría generale del reato*), que no necesitan de firmeza procesal para tomarse razón registral de las mismas, destacadamente en un sistema jurídico de "dictadura judicial".

El artículo 39, 2o, recoge un criterio legal fuertemente combatido por los autores y por los pronunciamientos judiciales *orbiter dictum*. El régimen administrativo que precisa y concreta esas "servidumbres legales" es cada vez mayor, hasta el punto de sorprender a los particulares. Nada digamos en el caso de Puerto Rico, en que la Junta de Planificación de Reglamentos y Permisos parecen haber recibido un cheque en blanco para que sus criterios y decisiones (e incluso los caprichos derivados de un unilateral enfoque técnico: compárese el resultado de las decisiones de la Junta de Planificación y de A.R.P.E. con el de las decisiones de la Junta de Apelaciones, revocando en exceso del 85% de los acuerdos de las recurridas), sean vinculantes sin que nadie se entere. Aquí, el máximo de información registral es necesario. Es cierto, que el artículo 84, 2a, parece admitir la registración de las "limitaciones legales" cuya concreción surge de un acto administrativo; pero, aparte que el artículo 39, 2o, como se indicó, puede frustrar ese deseo, las posibles identidades entre una "limitación legal" y una concesión, y la circunstancia de que el artículo 88, C, párrafo último, excluye a estas

“menciones” (¡Dios, con las menciones!) de la registración, en cuanto referidas en el artículo 97 (que contengan enteros derechos reales y no sólo “menciones”), va a significar grandes problemas, generando un estado de situación de los inmuebles poco confiable.

De otro lado, tampoco veo la pretendida armonía entre el artículo 39, 2o. y el artículo 84, norma 4a., que alude a esas limitaciones legales que tengan su origen inmediato en una resolución administrativa o sentencia judicial. Estas limitaciones no son solamente premios y embargos, sino limitaciones que tengan su origen mediato en la ley, de manera tal que las “decisiones”, “actos” y esas “normas” fantasmas de la Junta de Planificación y A.R.P.E. podrían tener encaje aquí.

Por el contrario, reclamar su constatación registral produciría efectos prodigiosos. Inicialmente se aseguraría, mediante la calificación registral, que la limitación legal sea, ciertamente, limitación legal y no la creencia de un determinado funcionario ingeniero; en segundo lugar, desde el momento en que las agencias administrativas tuvieren que instrumentar verdaderas limitaciones legales, reduciríamos el desamparo del particular frente a “criterios”, “actos” y “normas” administrativos no siempre justificados en un verdadero interés público; en todo caso, la información al tercero sería completa. Si será relevante esta información, que, por citar un ejemplo, en la legislación argentina, el notario asume como responsabilidad *principalísima* del acto de otorgamiento la constatación de cargas que puedan existir sobre un inmueble, información que le exige, incluso, indagaciones administrativas complicadas. Finalmente, orquestar este tipo de constatación registral pondría a las agencias del Ejecutivo a llevar un verdadero inventario de cargas sobre inmuebles.

El artículo 40 alude a una hipótesis muy curiosa, previniendo que un inmueble pueda tener un régimen jurídico diverso. Insistiendo en la expresión que hace imperativa la registración, insistiendo en que, en apariencia, lo que se inscribe es el bien y no el título real (artículos 38, 42, 43), admite un híbrido desconocido en Derecho, porque recurre a una desafortunada expresión que presupone la previa segregación. Ciertamente, se trata de una expresión, pero creo que las expresiones deben cuidarse. Y deben cuidarse en ambos párrafos del artículo 40.

El artículo 41 establece una norma general muy aceptable. Quizá, hubiese sido conveniente que la salvedad de inscripción para figuras de carácter obligacional fuese más precisa. Como he apuntado, y volveré a indicar, las particularidades que crea la reserva de prioridad, la exclusión radical de las prohibiciones aludidas en el artículo 84, 4o. (que pueden ingresar indirectamente mediante condición), etcétera, pueden ser causa de algunas dudas en un texto vigente. En todo caso, la salvedad de inscribirse la garantía real referida a figuras jurídicas no registrables, que es general en el artículo 41, y que está muy bien formulada,

evita la constante reiteración en los artículos 84, 4o., 99, 101, 105, etcétera.

El artículo 42 ofrece una salvedad innecesaria. Hecha abstracción de la errata que, en la primera sesión de esta información pública, señalaba el señor Mojica Sandoz ("formalidad" por "forma"), parece innecesario afirmar que la forma documental será la legal, "salvo en los casos en que expresamente la ley establezca una forma distinta", porque en esos casos la forma sigue siendo la legal.

Este artículo 42, conjuntamente con el artículo 43, decía antes, recogen el concepto de título material (el acto contenido de creación, modificación o extinción de derecho real) y de título formal (documentación en que consta dicho acto), respectivamente. Nada tendría contra la diferencia, si esos preceptos no aludiesen a "contratos" o "contratos en gestación" como términos de sinonimia exclusiva al de "título", con olvido de los títulos no contractuales (*mortis causa e inter vivos*), lo que obliga a nuevas definiciones elementales a lo largo del texto (cfr. artículo 95, que recuerda a un manual escolástico). Si los artículos 42 y 43 señalan qué título es inscribible, así en su fondo como en su forma, y el artículo 41 rechaza tajantemente la registración de cualesquiera títulos que no se ajusten a lo prevenido en los artículos 42 y 43, la referencia a la reserva de prioridad debió hacerse con una fórmula más elegante, que deje en claro, que al Registro no accede algo de contenido meramente obligacional, sino contenidos reales, cuyos efectos se retrotraen. Recuérdese, que la reserva de prioridad recogida en el proyecto es la argentina, y que en Argentina rige un Código civil copia del *Code*, el cual hace descansar la energía traslativa del derecho real en el título, mientras que nuestro Código civil reclama título y modo. Si el artículo 53 se pone en relación con lo expuesto, puede venir en resultar, ante la ausencia de excepción expresa, una amplitud de la reserva de prioridad que, incuestionablemente, no ha estado en la mente de los redactores del proyecto de ley. Estos aspectos, debe insistirse en ello, son de forma, pero pueden tener (si su probabilidad se convierte en posibilidad) trascendencia sustantiva. Y, también es cierto, son "arrastré" de proyectos anteriores, como tantos de los otros aspectos apuntados.

El artículo 44 recoge un sentir casi universal. Desde esta perspectiva de la doctrina vulgar y corriente, no merece sino apoyo. La exclusión de la posesión del Registro es doctrina elaborada por los autores españoles, rabiosamente propietarios, que han preferido desconocer la registración de una enorme cantidad de fincas, cuyo titular puede solamente acreditar el hecho posesorio (hoy igual que en 1861), antes que una posibilidad teórica de perjudicar al propietario, incluso al absentista y, por ello, antisocial (si bien, es de tal energía el hecho posesorio que, con todo tipo de obstáculos, pero está apreciado en el artículo 36 de la ley hipotecaria española vigente). Me satisface afirmar, que hubo un tiempo en que pensaba igual. Y me satisface afirmarlo porque, desde

hace varios años, he cambiado de criterio. Existe en la doctrina de calidad —y ha trascendido a textos legales respetables (Constitución de la última República española) y ha sido práctica en Puerto Rico— reconocer el hecho posesorio con su adecuada relevancia. Técnicamente, se excluye la posesión del Registro por estimarla como un mero y simple hecho (aunque, en flagrante contradicción de ideas, no se recató el anteproyecto de Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes, ponencia española al II Congreso Internacional de Derecho Registral, de pretender proteger con fe pública los hechos registrados), lo cual no expresa sino un fin político: los grandes “propietarios” que no lo eran, tuvieron tiempo para documentar su “título”, por lo que ya no es menester protegerlos; los pequeños propietarios, que siempre lo fueron pero que no pueden o no tienen interés justificado en acreditarlo, no deben ser protegidos, sino, al contrario, puede dejárseles en incómoda posición, para que los otros propietarios puedan absorber la pequeña propiedad. Técnicamente, la moderna doctrina califica la posesión como una modalidad negocial (negocio de comportamiento, “operación”, según BETTI y CARNELUTTI, respectivamente), que merece protegerse y, por ello, registrarse, pues reúne en sí misma título y modo. La tónica hispánica, de impedir incluso la usurpación contra el titular por el hecho de estar éste registrado, aceptada igualmente en el proyecto, es —y refiero el dicho al Derecho español— cinismo, pues se pretende un registro germano sin los presupuestos del Derecho alemán (de mayor alcance social y con mayor consecuencia orgánica). Pero estas palabras no van dirigidas al proyecto, sino a su modelo.

El artículo 45 olvida la competencia para el *exequatur*, o la desconoce, la cual está en manos exclusivas del Tribunal Supremo de los Estados Unidos de Norteamérica. Debe reconocerse, que Puerto Rico no es sujeto del Derecho Internacional Privado, aunque se tiende a ello. La alusión a que los títulos originados en tribunales extranjeros, para su registración, necesitan admisión por un tribunal con “jurisdicción” (*sic*), al tiempo que confunde jurisdicción y competencia, pueda significar problemas con el Alto Organismo; o el ridículo, en alternativa, del texto legal.

El artículo 46 parece un precepto de enorme trascendencia, pues modifica esencialmente el Derecho internacional privado, recogiendo una jurisprudencia no siempre consecuente y que, consciente de la falta de personalidad jurídica internacional, parece vengarse, en dualidad esquizoide pretendiendo excesos opuestos a aquella rama del Derecho. El artículo 46, párrafo primero, reitera innecesariamente el artículo 11, párrafo tercero, C.c.; materia sobre la cual la legislación hipotecaria debe observar silencio, por ser Derecho formal procesal. Pero, si así no es en el proyecto que se dictamina, puede ser por algo, sobre todo si se tiene en cuenta que los preceptos contenidos en dicho artículo 46 modifican sensiblemente el Código civil (reforzando la duda sobre el

ámbito derogatorio del artículo 252 del proyecto). Así, el párrafo segundo del artículo 46, parece olvidarse que las leyes sobre capacidad, por ser de orden público, obligan a los ciudadanos donde se encuentren. Reclamar que las leyes patrimoniales de Puerto Rico, por constancia de referirse a menores, obliguen a extranjeros, aunque pueda ser norma muy loable en su fondo, puede ser también fuente de fraude internacional. La materia, sensible desde las recientes reacciones históricas producidas aquí —que han llevado a la inmediata “adopción” por el Tribunal Supremo y de esta Asamblea Legislativa, de normativa histórica— debiera ser objeto de dedicada y serena meditación con perspectiva de futuro.

Misma tónica se observa en el párrafo tercero, que, asimismo, deroga el artículo 11 del Código civil, al sujetar indistintamente la forma de los actos a la legislación del país en que se originan o a la de Puerto Rico. De ser esto cierto, va a resultar que todo el engendro documental e inauténtico de los actos celebrados en Estados Unidos encajará directamente en el Registro de Puerto Rico, en donde la registración habrá de ajustarse a los criterios municipales de Ohio. La norma, me parece, responde a alguna resolución reciente de la jurisprudencia, que confunde el ámbito propio del vigente artículo 25 de la Ley hipotecaria, aceptándose, así, en el marco del proyecto el absurdo jurisprudencial, como un atentado directo al principio de legalidad.

En fin, creo que el artículo 46, párrafo cuarto, quiere referirse a la legitimación y legalización para la autenticación documental y no para su “autenticidad”.

La disposición del párrafo quinto parece ser una concesión, lucrativa, a los Notarios. La protocolización es innecesaria si el documento original lo está ya, y el trámite de legalización se ha cumplido. Para que el Notario local protocolice el documento otorgado en el exterior (lo que el párrafo tercero dice ser innecesario), dicho documento debe pasar por el Departamento de Estado, quien, al legalizar, lo adjunta a un registro público, siendo notorio el carácter público del documento. Que un Notario proceda, entonces, a protocolizar, carece de sentido; porque, el documento, así inscrito, puede hacerse constar para cualquier acto mediante certificación registral; resultando la protocolización innecesaria a todos los efectos menos uno: satisfacer los derechos del notario.

Mismo juicio negativo me merece el artículo 47, que convierte al Notario en traductor. Que, como cuestión de hecho, muchos notarios sean bilingües en inglés, no significa que sean políglotas respecto de cualquier idioma, y la licencia del artículo 47 no tiene límites.

Regularmente, el mundo moderno acostumbra a establecer oficinas oficiales de Lenguas, como la existente en el Departamento de Estado, cuyo valor como traductor es el oficial. El artículo 47 parece olvidar que se está refiriendo a la *verdad oficial* y que, ni el notario, ni menos un traductor cualquiera, está capacitado para ello. La federación de uno

y otro no va por esos caminos. Entre otras razones, y respecto del Notario, porque, siendo *suya* la traducción, no puede dar fe de la misma. Después de arriesgar el artículo 47 la verdad oficial a la manipulación de un notario o traductor cualquiera no oficial, se va mucho más allá, reclamando para esa traducción prevalencia sobre su texto original, de manera tal que un simple hecho, el de una traducción, queda directamente protegido por la fe pública registral, la cual no está pensada en el proyecto para tanta eficacia.

Tengo entendido que se ha producido, entre el notariado, gran oposición a este precepto, si bien no por razones jurídicas, sino crematísticas —trasfondo de muchas críticas al proyecto que están funcionando en la calle—, ante la exigencia, pues, de otorgarse las escrituras en ambos idiomas. La excusa: que ambos idiomas son oficiales. Mucha ignorancia se encierra aquí. De un lado, porque la fe pública registral se hace descansar en el conocimiento de lo que el registro alumbra sin gran discernimiento del informante; de donde podría resultar que buena parte de los asientos redactados en inglés o bilingüe, servirían para excepcionar la tercería, por “imposibilidad de conocerlo en inglés escrito”; ya que, por muy oficiales que sean ambos idiomas, incluso la estadística oficial pone de relieve que el conocimiento del inglés es muy limitado, cuando se da, en la gran mayoría de la población, resultando ese desconocimiento en una imposibilidad material de conocer el contenido registral (salvo que la jurisprudencia se empeñe en la posibilidad absoluta de contratar un traductor). De otro lado, porque si el gobierno federal de los Estados Unidos interviene en las escrituras, garantizando, prestando, etcétera, lo hace como particular, luego no cabe excusarle en su soberanía.

Que el Notariado pretenda autorizar documentos en que una de las partes no se entera de nada, que es lo que resulta finalmente, pone de manifiesto su carácter de Abogado-Notario, pero no su cualidad de Notario, que desaparece desde el momento mismo en que sirve a una parte, cobrándole a la otra (cuando no a las dos, como pretendía algún personajillo que se autoproclamaba notario, intentando buscar fraude a la legislación del R.E.S.P.A., federal, por cierto).

Yo comprendo, que los bancos y entidades de financiación pueden protestar (no tanto por el costo que pueda significar la traducción, que lo habrá de satisfacer el consumidor siempre; sino porque el público pueda informarse plenamente de cómo se escriban las compraventas e hipotecas en el país), ya que su comportamiento se pondrá de manifiesto (comportamiento que, no se olvide, llevó a aprobar la “aséptica” legislación de R.E.S.P.A.).

Pero estas consideraciones, ciertamente, tienen más que ver con la honestidad y la vergüenza, que con el proyecto en sí.

EL TÍTULO SEXTO. *Forma y efectos de la inscripción.
Procedimiento registral*

El artículo 48, en tema de legitimación registral para la presentación de títulos a registración, inicia en el texto una tónica que me sorprende. Su apartado c) parece generalizar (si se relaciona con el artículo 66), alguna resolución del Tribunal Supremo, en tema de legitimación para interponer recurso gubernativo por defecto de forma, estimando que el Notario autorizante es parte interesada para todo. El Notario, como aportante de la forma jurídica del acto, tiene interés en su registración ante la alegación de un vicio de forma, exclusivamente. Precisar, que él es parte interesada en exceso de esa esfera, puede significar darle un interés en su registración ante la alegación de un vicio de forma, exclusivamente. Precisar, que él es parte interesada en exceso de esa esfera, puede significar darle un interés que le es ajeno, o índice de que la inscripción va a ser obligatoria, por ello imprescindible para la eficacia del derecho real, teniendo entonces sentido que el Notario intervenga en el proceso de complementar la forma actual con la eficaz mediante la registración. Pero, de no darse esta alternativa, yo no veo el interés *legítimo* del Notario por ningún sitio, salvo el de apartar definitivamente al particular de la celebración de actos jurídicos, reforzándose de este modo un monopolio de lo pseudojurídico que, en este país, y en mi particular impresión, está provocando resultados nefastos —y no los que debieran esperarse de una juridificación beneficiosa: la avocación al pontificado de las *legis acciones*—. Si no es ésta la intención, ¿a qué la expresa referencia? Sobre todo, cuando ya va trascendiendo, que el Abogado-Notario no es nada diligente con el contacto registral en beneficio de su cliente. Porque, si el Notario está autorizado por el particular para efectuar la presentación, la fórmula del apartado d), es lo suficientemente amplia como para que pueda hacer la presentación cualquiera. El énfasis en el Notario, no me gusta.

Tampoco veo razón para que se rechace la presentación por empleado del Registro mediante apoderamiento bastante, exclusión derivada de que el proyecto, al igual que la Ley vigente, confunde mandato y representación, confusión imposible de sostenerse hoy día, luego de la tesis de LABAND (1922) y de sus repercusiones en la doctrina (DE BUEN, PÉREZ y ALGUER, BETTI, etcétera, etcétera). Que la confusión es manifiesta, se deduce del apartado d), al reclamar que conste siempre el nombre del mandante, con olvido del nombre del mandatario, y de la exclusión que hace el artículo 49 de los Registradores, y empleados del registro salvo que sean parte directamente interesada. Claro, si existe alguna razón de asepsia jurídica que yo desconozco, pase.

¿Subsistiría la prohibición de presentar más de diez títulos a la vez? Esta visión cuantitativa de la prioridad, pensada, como siempre, para

perturbar a quienes, no yendo al Registro con diez mil títulos (esto lo hacen los Notarios de y los bancos y entidades de financiación), podría instrumentarse fijando un plazo de acceso al Registro entre la fecha de otorgamiento y la de entrada, lo que obligaría a mayor diligencia de las "industrias" de títulos (o a defraudar la fe pública, porque el Notario no podrá autorizar demasiadas escrituras cada día).

El artículo 50 es una norma sensata, sobre todo pensando en la reserva de prioridad y en los problemas que, como vamos a ver, plantea la "notificación" registral al particular. No obstante, entendido como se expresa, impide al Registrador rechazar inmediatamente un título que debe constar en documento público, si el acto solamente consta en documento privado, ya que la forma es también requisito legal, de donde resultará, que ese particular podrá reservarse prioridad —la falta de forma, bien entendida, puede ser defecto subsanable—, aunque el acto no se ajuste a las leyes. Supongo que el alcance del artículo 50 debió pensarse para otra esfera más adecuada; pero su generalidad debe ser circunscrita al ámbito que le es propio.

El artículo 51 recoge un hábito registral, que se procede a "santificar" ahora, que, por extendido, y hasta explicable en ocasiones, no deja de ser deleznable. Me refiero a la posibilidad de que se retire el documento, no por quien presente el resguardo o poder bastante, sino por quien "a juicio del registrador" tenga interés en el documento. Ese interesado ya no es, para comenzar, el interesado del artículo 48; puede serlo quien tenga interés en destruir el documento y su referencia de registración (*en reductio ab absurdum*). ¡Cuántos Notarios de bancos no recogen los títulos que debieron ir a los consumidores, pero que quedan en el banco, pues, el efecto contable de su activo imponente cuando se juegan con los bancos norteamericanos las "administraciones de hipotecas" (esto es, el descuento, sin más), etc. De otro lado, el Registrador no es Juez en exceso de sus facultades calificadoras y no es quien para fijar quién tenga interés en retirar el documento. Sobre todo si, por causarse daños con ello, no va a haber responsabilidad. Por ello, el párrafo primero del artículo 51, que, repito, responde a una mala práctica, debe ser cambiado totalmente.

Nada que decir respecto del párrafo segundo, que, por su referencia al primero, organiza un engendro incomprensible. Suponer, que el retiro de un documento puede perjudicar a un tercero por función del retiro mismo y reclamar entonces el consentimiento de quien tenga derecho a retirar el documento, significa que, quien tiene derecho a retirar el documento, aunque perjudique a un tercero, puede retirarlo, pero dando el propio consentimiento. Es verdad, que la Memoria de la Asociación de Registradores, presupone como ejemplo modelo del retiro con perjuicio de tercero el caso del titular dominical deudor hipotecario, que con el retiro, perjudica al acreedor hipotecario. Dejemos de lado la circunstancia de que, para el 99% del tráfico inmobilia-

rio, la hipótesis es correspondiente con el dicho de que los niños vienen de París (lo que solamente es cierto cuando, antes, han ido allí). En Puerto Rico, los acreedores hipotecarios, salvo situaciones esporádicas, lo son los bancos y las entidades de financiación; y el Notario de estas entidades se encarga muy bien de que nadie retire documento alguno y, sobre todo, de no hacerse efectivo un préstamo mientras que el crédito no está súper robustamente asegurado. Aparte, que el consumidor no ve un solo dólar, que corre por traslado de partidas contables. Pero es, que, en ese caso preciso, es el propio acreedor la persona interesada y es obligación del propietario deudor hipotecario consentir la inscripción, por lo que, en función de lo que consta en el propio Registro, el Registrador puede denegar la entrega o retiro del documento.

Llegamos, con lo expuesto, al artículo 52.

Debo confesar, que he dedicado casi cuatro días a intentar captar, no el sentido instrumental que se haya pretendido dar al precepto, sentido que es muy claro y absurdo, sino a intentar prevenir las consecuencias no previstas, pero que pueden surgir directamente de dicho artículo, puesto en relación con los correspondientes del proyecto que se dictamina. Y debo confesar, que no he conseguido esa prevención. Con ello, lo que estoy confesando es, que el precepto me asusta enormemente, ya que un tema tan relevante como el que se contiene en dicha norma y que no pueda ser previamente acotado, significa que deja puertas abiertas, ¿a qué? Vamos paso a paso con el artículo 52.

Contempla la vigencia del asiento de presentación. Siempre, y en todo sistema registral, dicho asiento tiene un término de caducidad, única forma de dar trámite a la registración y de impedir que la prioridad se convierta en un muro de hormigón. El párrafo primero del artículo 52 prefiere el muro de hormigón, pues señala un término sin día inicial de cómputo fijo. El plazo de sesenta días se comienza a contar desde que se efectúa una "notificación" al efecto por el Registrador, por defecto del documento presentado. El párrafo, con sus dos renglones, encierra dos trampas. Una, que el plazo no se comienza a computar desde la "notificación" del defecto, sino desde el rechazo del documento para su inscripción, lo que no es igual; otra, que computar los términos sin día inicial, es suprimir el término, que quedará al arbitrio de un acaso o de una voluntad, en este caso la del Registrador.

La Memoria de la Asociación de Registradores entiende, que fijar un término al asiento de presentación es medida de "radicalismo fe-roz", si, por dicho término cumplido, se procede a denegar en todo caso la inscripción. Y afirma, con razón, que no se ha encontrado nada similar en las legislaciones extranjeras. Es cierto, en ninguna legislación extranjera se hallará esta norma, porque en ningún registro extranjero se permite que caduque en perjuicio del particular el asiento de presentación, ya que el Registrador, como bien señala el artículo 52, párra-

fo tercero, despacha siempre dentro de término. Que la práctica puertorriqueña, puertas abiertas, por cierto, por la jurisprudencia, haya permitido esa "actitud contemplativa del Registrador" a que alude la propia Memoria (en el sentido de que el plazo de vigencia del asiento de presentación casi nunca se cumple, pues registrar un documento puede llevar tres semanas o diez meses), no significa que el asiento de presentación no tenga, o no deba tener, un plazo y que el Registrador no *deba* cumplir con dicho plazo.

Pretender, como pretende el proyecto, eludir esta obligación, no tiene sentido. Pretender justificar tal criterio, como lo hace la Memoria de la Asociación de Registradores es legalizar algo que debe ser ilegal. Cuando se dice que, "cualquiera con alguna experiencia como Registrador sabe que una gran cantidad de documentos se entregan para despacho sin haberlos visto el Registrador por entender el oficial que son rutinarios y perfectos. Es cosa común que, ya el asiento redactado, cuando lo estudia el Registrador para su firma encuentre un defecto en el documento o un obstáculo que surge del mismo registro. Si han pasado ya 55 días de presentado el título, ¿qué hacer?"; la respuesta es clara: el Registrador no ha cumplido con su deber, ya que *él y sólo él* debe calificar, es su derecho, pero también su obligación ineludible. Pretender que en la ley se admita que cualquier empleado del Registro se ponga a "calificar" con la creencia de que los documentos son rutinarios y que el asiento puede extenderse sin que lo haya intervenido el Registrador, es, permítaseme decirlo, vergüenza para un sistema registral que se califica a sí mismo de técnico.

Yo comprendo el pensamiento que es causa de las palabras de la Memoria: el Registro de la Propiedad de Puerto Rico no está cumpliendo con su función desde que el primer general norteamericano tuvo la genial ocurrencia de identificar el Registro con el cajón de sastre típico de los archivos de su país. Pero no se pretenda decir que atiende a la misma elevando el incumplimiento a rango de ley. Sería lo mismo que pretender, que, como se dice por ahí, dado que el sistema de justicia criminal no puede con la delincuencia, suprimamos el sistema de justicia criminal y legalicemos a los delincuentes. Lamentablemente, este criterio parece que se va extendiendo: el Notario responsable de que el poder no se registre en el Tribunal Supremo no es sancionado, recayendo la sanción en el particular, que ve su negocio sometido a nulidad absoluta; el abogado que se deja archivar el caso por inactividad no es sancionado, pero el interesado ve que se invoca contra él un archivamiento con carácter de cosa juzgada, me da la impresión, de que ponemos el mundo del revés, con tal que Abogado y Notario, y en este caso también el Registrador, no tengan problemas. Justificado todo ello con el "interés" ("con estos amigos no hacen falta enemigos") del consumidor.

Repito, comprendo aquel pensamiento de los Registradores —quie-

nes han venido trabajando sometidos a presiones de toda índole, de los Notarios, de los grupos de interés; cuando no recibiendo soberbias sanciones verbales del Tribunal Supremo por aplicar aquellos la ley—; no comparto, y debo condenar muy seriamente, su pretendida solución, que implica un cheque en blanco para que sea el propio Registrador el que determine la vigencia de un asiento. Dudo mucho que se pueda encontrar una norma similar en cualquier ordenamiento extranjero —incluido el propio Derecho norteamericano—, y no solamente en el Derecho registral.

Desde luego, hay que estar concientes de que la función del Registrador puertorriqueño no es envidiable. Tratado como funcionario, pero con responsabilidad independiente; sometido a presiones legítimas e ilegítimas, aún así tiene energía para permanecer en su labor. Hundido su sistema jurídico registral por una jurisprudencia ignorante de qué es un Registro técnico, para qué sirve (y cómo sirve para qué sirva), se explica que, en su deseada hora, pretenda prevenirse contra la experiencia pasada (a lo que también responde el artículo 65). Si el artículo 52 tiene el sentido que parece tener, no ha acertado la ponencia del proyecto, ni ha empleado el método adecuado; y, lo que es más condenable, da la impresión de que se pretende remitir al particular la serie de problemas que aquél ha venido sufriendo, y que sigue sufriendo.

Si el lema del cuerpo de registradores, y postulado del sistema registral hispánico es la regla *prior in tempore prior in iure*, ¿cómo es posible que se omita el *prior*? No aparece por lado alguno plazo de calificación. La referencia a los 60 días, del artículo 52, párrafo tercero, no tiene energía. La referencia a los 60 días, a contar de la “notificación” carece, como he dicho, de término inicial, que queda, además remitido, a situaciones extrañas y poco registrables.

Pudo ser cierto en alguna ocasión, que la avalancha de trabajo en los Registros (causas ajenas al Registro y a los Registradores, que ni el Tribunal Supremo, ni la Asamblea Legislativa, ni el Ejecutivo quisieron corregir, por el contrario, las alentaron festinadamente) pudo explicar entonces el constante atraso. Incluso aquí hay falacia: aquel pretendido colosal desarrollo económico no arrojaba a todo el Registro ni la mitad de documentos que absorbía el de Madrid capital, con cuatro secciones; aquí, todo se atrasaba; allí, podía estar perfectamente al día, como métodos “arcaicos”. Hoy, el Registro puede estar al día —como lo están varias de sus secciones—, sin grandes esfuerzos. Y esta ocasión, en vez de aprovechar para instaurar, ¡por fin!, la prioridad en su más propio sentido, se usa como excusa para frustrarla de manera definitiva. El Registrador, como todo el mundo, debe tener un límite razonable para terminar su labor. Querer obviarlo, es querer no ser registrador. Y, sin límite, el perjudicado será siempre el particular débil económicamente, no los bancos ni las entidades de financiación que,

con ley o sin ley, han sabido adaptar el Registro a sus exigencias monopolísticas, no empece no ajustarse éstas al sistema registral imperante (que debiera imperar).

Pero, no condeno radicalmente el artículo 52 en su párrafo primero por lo que en él se indica, sino por lo que, mediante sus remisiones, pretende hacer posible. Veamos inicialmente estas posibilidades para intentar captar, luego, la pretensión del precepto.¹

Centrado siempre el tema en el plazo de vigencia del asiento de presentación, el artículo 52 parece ofrecernos cuatro hipótesis en que ese plazo de 60 días, carente de término inicial, puede ampliarse mediante su interrupción. Esas hipótesis son las contempladas en los artículos 69, 70, 71 y 76, a los cuales alude directamente el artículo 52.

A) La referencia al artículo 69 supone interrupción del plazo de 60 días, computable desde la "notificación", cuando, al parecer, esta señala un defecto para corregirse (artículo 52, lo.). Y si vamos, como nos envía el artículo 52, al artículo 69, lo primero que destaca es, que es un precepto sin propio sentido, ya que resulta continuación del artículo 68, que fija las faltas en subsanables e insubsanables. Entonces, viene a colación el artículo 69, para indicar que, observada una falta, conforme al artículo anterior —esto es, una falta subsanable o insubsanable— el registrador notificará su calificación, para que "corrijan durante el plazo de 60 días a partir de la fecha de la notificación" dicho error.

La primera pregunta que surge aquí es, que el defecto insubsanable permite la vigencia y subsistencia de un asiento de presentación cuyo título que provoca la extensión no tiene posibilidades, porque el defecto es insubsanable, con lo cual un título sin posibilidad de acceso al registro retrasa todo el trámite de títulos posteriores por un plazo de hasta 60 días. No se me diga que el artículo 69, párrafo primero,² pretende referirse a las faltas subsanables (aunque, cierto, esta pensando en ellas), porque ese párrafo se limita a constatar que el Registrador haya señalado una falta "conforme al artículo anterior", que enumera y pretende conceptualizar las dos clases de faltas. Este es el primer dislate que surge de la ausencia de plazo de vigencia del artículo 52.

El problema se agrava cuando leemos el párrafo segundo del artículo 69, que señala tajantemente, que la notificación debiera contener todos los motivos legales en que se basa a calificación. Lo cual no es cierto, pues el párrafo tercero —supongo que redactado pensando en ese oficial que considera los títulos como algo de trámite— se refiere a más de una notificación, pues señala, que "de el (sic) Registrador hacer más de una notificación se comenzará a contar el plazo desde la última". Por lo tanto, ese plazo es el de la vigencia del asiento de presentación, que se inicia con la notificación de la calificación; y, si pueden darse varias notificaciones, es porque pueden darse varias calificaciones. ¿Donde ha quedado la calificación como unidad de acto? Es verdad, que el artículo

77, párrafo quinto, insiste en que la calificación debiera comprender todos los motivos en que se funde la denegatoria, pero también añade, que, luego, “podrá alegar (el Registrador) defectos no comprendidos en la calificación”. De donde resulta, que el Registrador está exento de cumplir su función como debe, y prefiere cumplirla como lo está haciendo: calificando sus oficiales, y extendiendo asientos, de muchos títulos que no deben registrarse así.

Todo ello, para señalarse en el párrafo cuarto del artículo 69, el mismo destino que se critica para el documento presentado que no puede inscribirse por haber transcurrido el plazo: su desalojo del Registro.

Pero el sentido del artículo 52, en relación con el artículo 69 se complica aún más, al poner ambos en contacto con el artículo 70. Decía antes, que el artículo 52 parece referirse a los artículos 69, 70, 71 y 76 como si la relación del primero con los otros cuatro fuese enteramente independiente (cuatro motivos distintos, que explican la suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación, luego de calificarse el título). Esto no es cierto. El artículo 70 reconoce que, frente a la notificación del registrador, el particular puede recurrir contra la calificación, para lo cual tiene un plazo de veinte días, siguientes a la fecha de la notificación. Tal inocua norma, en apariencia, puede generar un vals de recursos, de subsistencia del plazo de asiento de presentación, al tiempo que caducidades sucesivas, digno todo ello de un “film” de Charlot. Me explico.

Ante una primera notificación del Registrador, que señala defecto, comienzan los 60 dichos días. El Registrador recibe interposición de recurso dentro de los 20 días —recurso que no es el gubernativo tradicional, sino de revisión, lo que, en una terminología infantil, infantil por lo que descubre que quiere ocultar, se denomina, feamente, como “recalificación—; pero ¡mira por donde!, mientras le llega el recurso al Registrador, éste, en nueva calificación, observa otro defecto, expide notificación y... aquellos 60 días comienzan a iniciarse de nuevo, con los 20 para interponer recurso.

Entonces, ¿cuando se va a terminar la presentación? Mientras, ¿y los títulos que esperan entrada? Si a este pequeño *maremagnum* del documento *notificado, recurrido, notificado, recurrido*, le añadimos el hecho de que se haya señalado la falta como insubsanable, tendremos que dedicar el diario de operaciones a extender anotaciones de una sola presentación; con el problema de que, de verdad, no caben en el diario. Y habremos logrado la enorme celeridad de tener mil documentos detrás, a la espera de ser “notificados”, con la secuela correspondiente.

Se dirá, es cierto, que exagero. Es verdad. Pero no es menos cierto que la exageración —por otro lado, muy factible como posible realidad en un tráfico frecuente sobre un mismo inmueble— es más gráfica que

un análisis razonado. Al menos en ocasiones; y creo que ésta es una adecuada.

Pero hay más. Añadamos ahora una solicitud de reserva de prioridad, la cual es de estricto cumplimiento en sus formalidades, por lo que, si adolece de defecto, provoca la denegatoria del Registrador y la oportuna "notificación". En este caso, a tenor del artículo 54, párrafo tercero, el interesado puede radicar "como único remedio" el recurso gubernativo; recurso gubernativo que se regula por el artículo 76, conforme al cual, todo interesado, para poder interponer dicho recurso, debe, precisamente, haber interpuesto el de revisión conforme al artículo 70, para cuyo trámite se impone pasar por la "recalificación" final a que alude el artículo 71, para lo cual es menester atenerse a lo dispuesto en el artículo 69- para lo cual hay que atenerse a lo previsto en el artículo 68 que permite ligar recursos por defecto insubsanable, como lo es el atribuido, en la hipótesis, a la reserva de prioridad del ejemplo, que no se ajusta a los requisitos de estricto (¿) cumplimiento. Con lo cual, ni es cierto que frente a la denegatoria de reserva de prioridad el único remedio sea el recurso gubernativo (sino todos los referidos en el artículo 52 de modo esencial), ni la reserva de prioridad sirve simplemente para reservarse prioridad, sino para reservarse todo el diario de operaciones.

Y todo ello, porque la fijación de un término de vigencia del asiento de presentación es de un "radicalismo feroz". Personalmente, creo que es mucho más feroz el caso resultante, lo que, obviamente, no significa aceptar (ni en este punto, ni en tantísimos otros), los términos de solución propuesto por el P. del S. No. 443, de 1978.

Vuelvo, sin embargo, al artículo 52 y a sus *causas independientes* de interrupción del plazo inicial.

Hasta ahora, me he limitado a apuntar la interrupción de los 60 días por "notificación" del Registrador, una o varias veces, para sobre la presencia de faltas, subsanables o insubsanables. Con lo cual se resalta que ambas quedan sometidas a un mismo régimen, lo que de suyo es un absurdo. La alegación, muy cierta, de la Memoria de la Asociación de Registradores, en torno al tema de que sean faltas de una y otra clases y a la confusión generada por la Orden Militar de 20 de abril de 1900, la abstraigo de momento, aunque habré de referirme a ello oportunamente.

B) La segunda causa de interrupción del plazo de vigencia del asiento de presentación, que fija el artículo 52, párrafo primero, es radicar (*sic*) ante el Registrador escrito solicitando "recalificación", esto es, ajustarse al régimen del artículo 70. Pero, para interponer este recurso es incuestionable haber pasado por la causa que señala el artículo 69, luego, haber sido notificado por el Registrador de la existencia de defecto subsanable o insubsanable, por lo cual la segunda causa señalada por el artículo 52, párrafo primero, es la misma causa primera. Aparte de ello, merece resaltarse el eufemismo que implica el artículo 70, cuando indica que

el particular *puede* recurrir contra la calificación. No es que *puede*, sino que *debe* como única forma de tener acceso al recurso gubernativo, según previene el artículo 76, proposición segunda. ¿Se trata de aliviar la carga del Tribunal Supremo, o se trata de que no *lleguen* los recursos a dichos organismos, porque, entre calificaciones parciales y totales, previas y finales, puede el Registrador, finalmente, culminar su obra?

C) La tercera causa que fija el artículo 52, párrafo primero, consiste, en tomarse anotación preventiva de 60 días, conforme al artículo 71. Artículo 71, que se refiere a que el Registrador deniegue "recalificación". Pero, como para "recalificar" hay que sujetarse a lo prevenido en el artículo 70, que indica la misma causa de suspensión que el artículo 69, viene a resultar que la tercera causa de suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación es igual a la segunda, que es la misma que la primera. Con una agravante que se señala en el artículo 71: se indica, que los motivos de la denegatoria que señale el Registrador deben ser los mismos que los contenidos en la notificación de la calificación. Pero, como puede ocurrir, que el Registrador haya "recalificado", señalando otros motivos, distintos o adicionales, es posible que el particular venga a observar que se le rechaza el recurso de "recalificación" señalando los argüidos en la calificación (artículo 71) u otros diversos (artículos 69 y 70), en cuyo caso, ¿podrá unir todos en un recurso gubernativo?; en éste, ¿puede el Registrador remitir sus alegaciones de calificación eludiendo las de "recalificación"? Téngase en cuenta, y no se olvide, que el artículo 77 deja la puerta abierta al registrador para calificar cuantas veces quiera señalando los defectos que, en cada caso, aprecie (lo que reitera el artículo 69). Pero, volviendo al tema, la tercera causa de interrupción tampoco existe.

D) La cuarta causa de suspensión del plazo de vigencia del asiento de presentación se señala en el artículo 52, párrafo primero, como la interposición del recurso gubernativo conforme al artículo 76, el cual deja abierto el recurso gubernativo contra calificaciones finales, pero solamente cuando se haya atendido el trámite del artículo 70, que, como sabemos, presupone el artículo 71, que se refiere al artículo 69, que se remite al artículo 68, esto es, a la primera causa de suspensión, que consigna el artículo 52, párrafo primero.

Por lo tanto, puede concluirse, que el párrafo primero del artículo 52 miente cuando afirma cuatro causas de interrupción del asiento de presentación en su vigencia, ya que las cuatro son una: el proceso que se inicia al amparo del artículo 69 y que culmina con la invocación del artículo 76. Iniciar el trámite basándose en el artículo 69, supone una interrupción del plazo de caducidad de la presentación, que puede o no encadenarse con las situaciones contempladas por los artículos 70, 71 y 76; pero estas situaciones carecen de vida propia e independiente.

Resumiendo, pues, puede concluirse, que el asiento de representación

ve suspender el plazo de la vigencia de su término única y exclusivamente porque el Registrador "notifica". Por lo tanto, no hay plazo; por lo tanto, tampoco hay asiento de presentación, sin otra cosa, que yo no sé lo que es.

Continúa el precepto señalando la necesidad de hacer constar la interrupción del término (que no es término, sino inicio), añadiendo su párrafo tercero la obligación del Registrador de despachar los documentos dentro de los 60 días siguientes al de su presentación, o de corregidas las faltas, o de radicado el recurso de "recalificación", o que medie justa causa según dirá el reglamento. Por lo tanto, ese plazo perentorio impuesto al Registrador para despachar el documento no tiene nada de perentorio, porque queda sujeto a las vicisitudes de "las causas" de interrupción, que llevan hasta el finiquito del recurso gubernativo y sus treinta días para ser firme, a las justas causas, que ¡sepa Dios cuáles podrán ser ahora mismo!

El párrafo tercero del artículo 52 es un tramposo, pues le da impresión de que señala un plazo para despachar el documento (calificación y trámite, pues); pero, afincando el despacho con el plazo de corrección (?) de faltas (y todo lo que ello implica), o en ausencia de justa causa (que volverá a serlo la "imposibilidad material" que nos ha traído al sistema del artículo 52); de todo lo cual puede venir en resultar que esos 60 días para despachar pueden no darse nunca, como reconoce la propia Memoria de la Asociación de Registradores, que entiende el incumplimiento como uno de naturaleza administrativa, de manera tal que los particulares no pueden invocar plazo alguno, y solamente reclamar ante el Director Administrativo (pag. 12 de la Memoria), el cual, en todo el proyecto, no recibe esta competencia por parte alguna. Esto me recuerda mi trámite para pedir destino de reserva en el régimen de Oficiales de Complemento del Ejército, en que, por no existir constancia de mi servicio, luego de subir y bajar por dos ocasiones consecutivas los tres o cuatro pisos del Centro de Reclutamiento y Movilización, la última indicación en búsqueda de informes me llevó exactamente... ¡a la puerta de la calle! Al menos, así lo deduzco del régimen de sanciones insancionadas, por lo que insancionables (*nullum crime, nulla poena, sine previa lege poenale*), que prescribe el artículo 77, párrafo quinto.

Pretender que, así, no hay sanción para los particulares, frente al rigor de un plazo de vigencia del asiento de presentación, es olvidarse, que el retraso en el despacho puede significar perjuicios en el tráfico, con los consiguientes daños, que pueden frustrarse en su compensación ante ese régimen de fianza y aofianza que genera una limitación de responsabilidad por parte del Estado. Aquí, cabe preguntar, ¿rechazará el Estado indemnizar un daño que pueda sufrir un banco, en exceso de esos cincuenta mil dólares o doscientos mil dólares? Me temo que no. ¿Rechazará el Estado indemnizar a Juan Pérez, por igual daño?

Me temo que sí. Puede, quizá, decirse, que el representante, al dilatarse la vigencia del asiento en el diario, no sufrirá pena; los que aguardan, desde luego que sí.

No es tan sencillo, creo, el artículo 52, como pretende la Memoria de la Asociación de Registradores en su página 12. Y, además, se somete al particular a un régimen de plazos breves, 20 días, frente a la laxitud que se concede al Registrador. ¿A qué el distinto trato?

Me temo que, luego habremos de retornar hacia este artículo 52, que nos ha robado demasiada extensión. Baste, pues, por el momento.

El artículo 53 fija la prioridad registral retro trayendo la eficacia de la inscripción a la fecha del asiento de presentación. No hay nada que oponer al precepto, salvo, muy posiblemente, la prontitud con que recoge las resoluciones de 19 de abril de 1978 y de 4 de agosto de 1978, dándoles un énfasis que puede ser engañoso, pues no fija el artículo 53 si ese concepto de inscripción es una expresión referida a cualquier asiento, o sólo al que, técnicamente, se denomina asiento de inscripción. Tiene esto importancia, porque, como bien señala la E. de M. de la Ley hipotecaria española de 1861, la fecha de las anotaciones se entendía desde la propia del asiento de anotación y no desde la fijada en el asiento de presentación del título que provoca la anotación. Pudiera entenderse, con bastante imaginación, que el artículo 126 quiere marcar igual criterio, cuando, en su última proposición, alude a "la fecha del asiento practicado", entendiéndose que estas anotaciones son eficaces "desde la fecha del asiento practicado". Pero, ni el precepto es claro en sí, ni, menos todavía, da margen a entender que se ha redactado pensando en la efectividad del asiento de anotación. Y, después del fiasco que ha significado, indirectamente, la resolución de 4 de agosto de 1978 en tema de fe pública, por lo que en cuanto a la caducidad de la anotación por función de su plazo, no me atrevería a sentar una posición tajante en cuanto al alcance del artículo 126. Con lo cual, el artículo 53 sería el precepto determinante de la eficacia de todos los asientos, luego también del de anotación; resultado, así, que reviven las viejas hipotecas judiciales, hundiéndose nuevamente el principio de publicidad.

En todo caso, si es verdad que se ha recibido en el precepto la doctrina sentada en aquellas dos resoluciones, al tiempo que es factible observar gran diligencia en los autores del proyecto, se manifiesta también un enorme servilismo hacia el Tribunal Supremo, por no sopesar lo que éste ha afirmado, para ver si tiene o no sentido alguno. Esta admisión total de lo previsto jurisprudencialmente, incluso en jurisprudencia tan "arcaica" como la legislación que se pretende reformar, no deja de asombrarme. La lectura del proyecto permite apreciar una tónica en él, conforme a la cual parece ignorarse que el proyecto, si se aprobase, sería ley; por lo tanto, no veo razón para que una nueva ley dé permanencia a lo anterior, sobre todo si es un absurdo.

El artículo 54 nos trae la novedad de la reserva de prioridad, figura que, perfectamente reglamentada en Derecho argentino para acabar, entre otras cosas, con el problema de doble venta (y, en general, de titulación contradictoria que surge por desfase entre Registro y realidad extra registral), parece tener en el proyecto un fin muy distinto si hemos de creer la Memoria de la Asociación de Registradores, que parece identificar la reserva de prioridad con el tema de la confianza a los que prestan sobre garantía inmobiliaria (página 8 de la Memoria); que la reserva de prioridad sirva a esa función es lógico; pero no debe olvidarse su finalidad principal. Se trata ésta, de evitar la contradicción de títulos como impedida de surgir.

El artículo 54 no es feliz en sus comienzos, cuando alude a ese "contrato en gestación", por dar la impresión de que tiene acceso al Registro algo que, no sólo tiene naturaleza de derecho real, sino, tan siquiera, carácter obligacional. Si bien no deja de ser expresión desafortunada, aunque expresiva, pudiera ser conveniente emplear otra forma de referencia. Tampoco es feliz el precepto cuando reclama que, para solicitar la reserva de prioridad, debe hacerlo el Notario, siempre que acredite notarialmente el consentimiento de los titulares del derecho inscrito. Esta acreditación, ¿va ser de otro notario? ¿Por qué hacerle abonar al particular otra línea de gastos? ¿No puede hacerse la solicitud por los interesados directamente, mediante acta notorial, expedida por quien ha de autorizar en su día la escritura que crea, modifica o extingue el derecho que se pretenda inscribir? Porque, si esto es lo que pretende el proyecto, no es esto lo que dice el artículo 54, que, o enfrenta al notario con un conflicto de intereses (nominal, pero conflicto; o real), o reclama, como he dicho, la intervención innecesaria de otro notario.

Tampoco me gusta la exigencia quinta de la solicitud notarial, relativa a la naturaleza del derecho que se trata de inscribir, no empece su lógica elemental. Huele a registro de la capital federal argentina, lo que implica, traído a Puerto Rico, que el oficial del Registro —ése que cree que los documentos son de trámite y que asienta errores, según la Memoria tantas veces aludida—, se crea lo que dice el Notario, incluso cuando éste sepa lo que dice y lo que debe decir, y siga considerando las minutas de reserva de prioridad como también de trámite, y guarde prioridad a lo que no debe tenerla.

Con relación al artículo 55, antes aludí al contenido de su párrafo tercero, respecto del recurso ¿gubernativo?, que se le permite al interesado en caso de denegatoria de plano por parte del Registrador de la pretensión de reserva de prioridad. Ahora debo hacer énfasis en algo imposible, según creo, que el artículo 54 quisiera hacer factible. Si el plazo de vigencia de 25 días, dado a la reserva de prioridad, es fatal, sin que quepa excepción ("sin que pueda extenderse el plazo", dice el artículo 55), cómo será factible, y, en todo caso, para qué servirá ese recurso gubernativo, que reclama calificación, que exige la "notifica-

ción" registral, que supone falta subsanable o insubsanable, si transcurridos 25 días, la petición de reserva de prioridad es arrojada del Registro? Obsérvese, que el artículo 52 no contempla la hipótesis de reserva de prioridad, que tampoco se trasluce en el artículo 76, regulador del recurso gubernativo. Y si la expresión del artículo 55, "sin que pueda extenderse plazo" tampoco admite excepción, y a ello añadimos los plazos de interposición del recurso gubernativo (el Tribunal Supremo sigue disfrutando en el proyecto de trato privilegiado, pues puede resolver cuando quiera), parece un poco difícil que esos 25 días se cumplan, salvo en caso de perfecta redacción de la solicitud de reserva de prioridad, según criterio del Registrador... del oficial que considera los documentos como de mero trámite y extiende los asientos defectuosos.

Este artículo 55 reitera, además, la referencia al plazo de 25 días, si bien con función diversa, la primera de las cuales no entiendo. Se fija el plazo de diez días, a contar de la presentación de solicitud para otorgarse el título que reserva prioridad; y 25 días para que se tome razón en el Registro. Pienso que lo sensato hubiera sido al revés, pues el otorgamiento de un título suele llevar más tiempo que el hecho material de la presentación al Registro. Salvo que se piense en esos otorgamientos "en masa" y en esas presentaciones que, por serlo también, se llevan al Registro, no cuando debe ser, sino cuando "el notario también interesado esté de acuerdo". En todo caso, si 25 días son convenientes o necesarios a la presentación, debe concederse más tiempo para el otorgamiento, o al revés. Y, en todo caso, me parece anodino que el Registro imponga el plazo de otorgamiento y no un término de presentación, otórguese cuando se otorgue el documento, aspecto éste que, en todo caso, corresponde a la legislación notarial.

El artículo 56 sanciona la prioridad y formula, con la misma falta de conocimiento que en la ley vigente, el postulado inicial de la legitimación (la cual, por cierto, está ausente del proyecto y ya es hora de regularla adecuadamente). Personalmente, sustituiría las expresiones "que se oponga o que sea incompatible" por la expresión "contradictorios".

El párrafo segundo, repetición, casi, del artículo 17, párrafo segundo de la ley vigente, suena hoy a ridículo, pues repite la misma idea que el párrafo anterior. La novedad estriba en el "añadido": "y en todo caso se estará a lo que se resuelva sobre la situación registral del título que primero se presente". Lo dicho ahora, o queda implícito en la formación del precepto, o yo no sé a qué se refiere.

El artículo 57 es la versión reducida, por lo que mejor, del artículo 20 de la ley vigente.

Igual cabe decir del artículo 58 en su totalidad, que es una reiteración del artículo 57, concretando alguna de sus aplicaciones particulares. Que el tracto sucesivo, y, prácticamente, todos los "principios" se regulasen así en la ley española de 1861 y en la aquí vigente, parece natural

para su momento. Hacerlo hoy es mantener ese "arcaísmo" que tanto se arguye, pero que no se resuelve. Su segundo párrafo podía, de otro lado, haberse redactado mucho mejor, pues da la impresión de que el cuaderno particional es objeto de inscripción entera, lo que nadie ha pretendido; así como la situación concreta que contempla es caso general de la adquisición universal *mortis causa*, que, puestos a decirlo, podía igualmente referirse al legado de parte alícuota y, si apuramos "la realidad", al legado ordinario.

El artículo 59 sobra por entero de un proyecto de ley hipotecaria, pues es Derecho procesal puro. Si lo que se pretende es reclamar un reflejo registral, debe ordenarse su contenido como exigencia de la registración, lo que provoca, directamente, su cumplimiento procesal.

El artículo 60 parece contemplar la hipótesis de tracto abreviado, que, en el sistema del proyecto, se trata en el artículo 98, adjudicando otro cheque en blanco al Registrador para llevar el Registro como desea, aunque debe llevarlo bien, como es de esperarse, desde el momento en que permite que se haga tracto abreviado "cuando lo estime conveniente", sin uniformidad alguna, incluso, en las diversas secciones. La confesión "razona" que se hace en la Memoria de la Asociación de Registradores no es sino expresión de cómo está el Registro: "A diario se inscriben segregaciones, ventas e hipotecas en un mismo asiento. Para todos los efectos es como si cada acto se le hubiese destinado un asiento separado: se pagó por cada uno de los derechos que le corresponden y se califican de igual modo. No es raro encontrar dos ventas seguidas inscritas en un mismo asiento...". O sea, que, quien se acerque al Registro conociendo la Ley hipotecaria y su Reglamento, puede no saber ante qué se encuentra.

Con relación al artículo 60, párrafo segundo, creo que puede redactarse mejor, pues, como está, da la impresión de que son los causantes los que constan por escrito, en lugar de serlo los contratos celebrados por aquéllos; y también da la impresión de que se protocolizarán los causantes ("éstos") con la escritura de ratificación.

El artículo 61 debe apreciarse como norma de Derecho notarial, en cuanto alude a cómo deberán *redactarse* los documentos contentivos de títulos registrables, lo cual puede exigirse sólo indirectamente al reclamarse las circunstancias que deben constar registradas. Pero, además, manifiesta alguna incongruencia con el artículo 87, B). A ello aludiré con más detalle al tratar de este precepto.

El artículo 62 parece recoger el artículo 25 de la ley vigente, si bien no he podido apreciar exactamente su relación, por ejemplo, con el artículo 95, 4o. Es cierto que la alusión deriva de una muy rápida

lectura del proyecto, que, espero, poder haber “digerido” cuando corresponda hacer la referencia correspondiente al artículo 95.

Tampoco me parece el artículo 63 una norma de Derecho registral, sino enteramente notarial, que, dicho sea de paso, queda harto regulada en el Código civil.

Y llegamos, por lo expuesto, al tema de la calificación registral, que se inicia con el artículo 64. Tema importante y, me temo, *sabroso*

Comienza el artículo 64 diciendo lo que no es cierto; o, si no, provocando una contradicción en el articulado del proyecto. Recordemos que el artículo 10 exonera a los Registradores de cualquier responsabilidad por daños que puedan ocasionarse en el desempeño de sus funciones (hecha excepción de daños dolosos), no empece la obligación del “fiel desempeño de sus funciones”, que, vistos los artículos 52 y relacionados, ya sabemos que no será así en muchos casos, por lo que será una fidelidad al Director Administrativo, al Secretario de Justicia y, en suma, al Estado; exoneración de responsabilidad a los Registradores que el artículo 10 remite al Estado, que éste remitirá a entidades de afianzamiento y que éstas, ante la limitación de responsabilidad, volverán a regresar a los consumidores. ¿Cómo venir, entonces, el artículo 64, a decir que “los Registradores calificarán bajo su responsabilidad...”?

La fórmula, engendrada en el artículo 18, párrafo primero, de la vigente ley, es expresiva de la independencia en la calificación, porque afirma algo cierto en el sentido de la ley —hasta sus reformas derivadas del “arcaísmo” de dicho texto—. Pero, una vez dicho, que los Registradores no responden, no responden. Salvo que se considere el artículo 10 dirigido al desempeño de funciones administrativas y el artículo 64 relativo al desempeño de la función calificadora, lo que no parece tener sentido. Que el artículo 64 no quiere afirmar la libertad en la calificación es evidente ante la fórmula del artículo 65 en tal sentido; luego el artículo 64, o está mal redactado, o dice lo que no quiere decir. Salvo que este proyecto sea otro de “reforma mediante la copia de lo vigente”.

Es sorprendente, sin embargo, que el artículo 64 no se use para ampliar el ámbito de la función calificadora, tendencia que se abre paso en todas partes y que tendría, sobre todo en el caso de Puerto Rico, mucha mayor justificación. La única referencia que podría entenderse en tal sentido, el artículo 64, párrafo cuarto, pretende incluso lo que no se puede, cuando autoriza al Registrador a pedir que “se produzcan” los documentos complementarios; el Registrador sólo puede solicitar que se le presenten, o denegar la inscripción. Nada más.

El artículo 65 parece adecuado en cuanto reconoce al Registrador, en su labor calificadora (y no “calificativa”, como dice), amplia libertad. No es cierto, sin embargo, que contra la calificación procederán “los recursos”, pues, como creo que ha quedado demostrado, los artículos 69 y siguientes se refieren a diversos momentos de un único procedimiento de recurso, entablado en distintas competencias, esto es un procedimiento

único enfrentado en diversas instancias y por una sola causa. Y creo que tampoco es cierto —ni debe serlo— que los Registradores no puedan verse impedidos de practicar cualquier asiento u operación registral, así sin más. Si el artículo 7, párrafo último, declara que los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales, es elemental que los Registradores no pueden intervenir en los asientos o con los asientos alegremente. Bien está, y está muy bien, que el Registrador quiera desvincularse de cualquier presión en su función calificadora, lo que aplaudo y endoso. Pero de ahí a pretender —y es lo que *se lee* en la letra del artículo 65— que los Registradores practiquen “cualquier operación registral” hay un abismo, ya que la fórmula empleada, y la sombra de la ausencia de responsabilidad, permite al Registrador sacar los asientos de la salvaguardia de los Tribunales (lo que, quizá, a lo mejor resultaría conveniente con los guardadores actuales), para ponerlos bajo su propio capricho.

El artículo 65, párrafo segundo, no parece serio para un cuerpo legal. Da la impresión de que los particulares, abanico en mano, resolverán sus discrepancias. Ese, que “los interesados podrán *ventilar* entre sí” no es el mejor modo de poner de manifiesto el ámbito o alcance de la legitimación registral. Como tampoco parece adecuado el modo de redacción del último inciso, que da la impresión de que la anotación preventiva establece una demanda, y no que la demanda genera una anotación preventiva. Son sólo expresiones, es cierto, pero puede pulirse un poco el modo de efectuarlas.

El artículo 66 es una norma muy adecuada, que intentar impedir el conflicto de intereses en que puede verse envuelto un registrador si pretende calificar documentos en que sus parientes sean parte interesada. Pero no entiendo la referencia a que el Notario sea “parte interesada”. ¿Se trata de que el Registrador no califique documentos autorizados por un notario pariente suyo? Si es eso, porque es pariente, no notario, podría estar incurso en la prohibición, al menos dados los términos en que queda redactado el precepto. La otra posibilidad que se me ocurre, que el Registrador, antes de serlo, hubiese trabajado en el despacho del Notario, no ha lugar si ya dejó de trabajar (en otro caso, las inhabiliciones serían en este país colosales). Si existe otro sentido, no lo capto.

Consono con lo dicho por el artículo 66, su último párrafo es innecesario. Excluir la intervención registral, esto es del Registrador, en la extensión del asiento de presentación porque el Registrador no debe calificar documentos que puedan entrañar conflictos de intereses, es involucrar lo consecuente con lo antecedente. Si la prohibición del artículo 66 va referida a la calificación, como es propio, bien se sabe que la extensión del diario no es calificación, sino algo previo, luego **no está prohibido**.

El artículo 67 incluye una precisión innecesaria e inoportuna, al

aludir a la calificación “hecha por el Registrador de los documentos presentados a registro”. El artículo 64, al fijar el ámbito y los medios incluye la referencia. De otro lado, parece algo elemental, que el Registrador calificará lo que se presente a registro y no otra cosa.

Tampoco parece satisfactorio el criterio, iniciado expresamente en este artículo, de resumir el destino del documento a ser admitido o rechazado del Registro, en función del defecto que pueda tener. La Memoria de la Asociación de Registradores parece criticar adecuadamente la tónica iniciada con la Orden Militar de 1900 que frustró la eficacia registral al decretar la admisión de los títulos con defecto subsanable al Registro. Ahora, tenía el proyecto buena ocasión para terminar con tal absurdo jurídico, volviendo al sensato sistema de diferenciar las faltas subsanables e insubsanables, según pudieran subsanarse —bajo una interinidad de suspensión del asiento— o que no lo fueren —arrojando el título del registro enteramente—, así como los títulos idóneos para ser registrados, admitiendo los mismos, inercia del sistema anterior, el proyecto no quiere innovar, sino dejar vigente “lo que se hace”, aunque esto sea nefasto. Y, ¡claro!, se obliga así a instaurar ese sistema de calificación parcial, reiterada y constante, del artículo 52 y concordantes, que a ningún sitio lleva. ¿Tanto pesa la losa del absurdo juicio tradicional? Lo sensato es, que un documento con defecto subsanable, se subsane; que, si no se subsana, no se registre; si el defecto no es subsanable, que el título no ingrese; y, si es conforme a la ley, que se registre. El proyecto parece olvidar que es él, caso de que se convierta en ley, quien va a establecer el sistema, debiendo dejar de lado —puesto que lo puede— las neurosis jurisprudenciales, pensadas para un archivo inmobiliario anglosajón; no, ofrece la impresión el proyecto de que no quiere derogar nada (¿para qué entonces hablar de legis'ación “arcaica”?) y que se asusta un poco, o un mucho, de contravenir ese “Derecho vigente” fabricado por la jurisprudencia y, excepcionalmente, por la Asamblea legislativa, pero sobre todo impuesto por los grupos de presión, que debe ser literalmente hundido por ineficaz y absurdo (incluso para esos propios grupos de presión, que han demostrado una ceguera incomprensible). Así, y solamente así, es posible evitar la acumulación de títulos pendientes de registración, porque el título defectuoso no acaba de ser corregido.

A esta situación práctica se ha llegado, porque al Registrador se le ha impuesto la carga de resolverle los problemas al notario, no siendo extraño que un Registrador, entre visitas, consultas telefónicas y pedidos de sugerencia, dedique más tiempo a estas labores que deben serle extrañas, que a calificar. Bien, esos criterios tan “expeditivos” y “modernos” han llevado al Registro a donde se encuentra: a la ruina.

Conviene terminar con esta situación. Para lo cual parece conveniente una comunicación directa entre Registrador y parte interesada (que no lo es el Notario), la cual debe enterarse si el defecto le es propio del

particular, "porque así se va a pedir" ... por el notario. Se omitirá así al propio interesado (particular, banco o entidad financiera), quienes, a lo mejor, podrían tener interés, no sólo en la registración, sino en conocer la calidad del notario y las consecuencias que del conocimiento de esa calidad pueda generar el trámite de documentación y registración.

Por ello, el artículo 68, en tema de determinación de las faltas³ y sus clases, así como el régimen que se instaura con el artículo 69 y siguientes, va a facilitar el amontonamiento de documentos ante el Registro, ya que puede favorecer la ineficacia profesional, recargando el trabajo del Registrador y, nunca, resolverá el problema de la agilización de los registros. Aparte de ello, es menester felicitarse por el esfuerzo que manifiesta el proyecto, al intentar plasmar un concepto de falta subsanable e insubsanable de lo más puro. Esto, naturalmente, no es posible —o resulta muy difícil en la concisión que debe tener un texto legal—. El concepto del artículo 68 es, manifiestamente, doctrinal, pero debe aplaudirse. Señala, creo, pautas suficientes para que un Registrador experto y sensato, así como los particulares y el "notario interesado", puedan saber de qué estamos tratando. Lo triste es, que como aquí no hay innovación, sino aceptación de lo existente, se impondrá, como imperativo categórico registral (y que KANT me disculpe) calificar las faltas subsanables de insubsanables, para evitar que accedan al Registro faltas insubsanables, que es lo que ocurre actualmente. Y ello es así porque el título con falta insubsanable no es, inmediatamente, desalojado del asiento de presentación, sino que recibe un tratamiento exactamente igual que el título con defecto subsanable. Aquí, el proyecto exterioriza un confusionismo enorme. Contémplese, si no, el artículo 72, párrafo segundo,⁴ que parece estar redactado pensando en la falta insubsanable (¿cómo explicar, en otro caso, que la subsanación de falta señalada provoque una nueva presentación?). Y es, que tal confusionismo deviene necesario si se mantiene legalmente el sistema, anodino, impropio e improcedente, que funciona ahora.

Con respecto del artículo 69, creo que he expresado ya mi criterio.⁵ Vinculado íntimamente con el artículo 68 y, por imposición del artículo 52, con los artículos 70, 71 y 76, puede decirse que es un pequeño oprobio en una ley que instrumenta —que quiere instrumentar— un Registro técnico: es la puerta para ese contralenguaje a que alude ORWELL en su "1934"; posibilita que la falta insubsanable sea subsanada, o que retenga clausurado el Registro *sine die*, y que hace factible que el título subsanado deba pedir una nueva presentación (?) (artículo 72, párrafo segundo), que no se sabe si es asiento o llevanza a Registro. Precepto, pues, que mantiene un conjunto de contradicciones con buena parte del articulado (artículos 67, 68, 70 y sigs., etcétera, etcétera).

Del artículo 70, en sus relaciones con los antecedentes y consecuentes, así como los subsiguientes, también me he extendido al tratar de lo

que debió advertir el Notario, quien da fe de las advertencias legales— o es inherente a la labor notarial en sentido estricto, que autorizó un acto de forma indebida. El proyecto da la impresión de que no quiere enfrentarse a los notarios incompetentes, que consultan constantemente al Registrador sobre el modo de hacer las cosas (fenómeno, por cierto, abundante). Mi opinión es, que el sistema actual, "lo que hay", debe cambiarse totalmente. Piénsese que estamos tratando de una oficina pública a la que el Estado no parece darle valor, el valor esencial de lo público. Desde esta perspectiva, el Estado se está negando a sí mismo, pues no reconoce, al no hacer factible, su propia legalidad. Por ello mi susto al ver al Notario como parte interesada en casi todo lo que no le interesa. Se ha dicho del sistema jurídico de Puerto Rico, que está hecho por abogados y para abogados. Podríamos comenzar ya a confeccionar un sistema hecho por juristas y para la gente, olvidándonos de los estrechos intereses de grupúsculos. Pueblo o abogados, parece ser, en este sentido, la alternativa. La respuesta no parece que deba dudarse: hay que darle servicio al pueblo. El Registro no se ha pensado para esos señores abogados-Notarios, sino para la colectividad.

Naturalmente, si el Registrador comienza a calificar como debe hacerlo, a señalar faltas como existan y cuando corresponda y a arrojar del Registro lo que no debe estar registrado, entiendo que se pondrá en marcha el sistema registral sin esos atrasos de lustros, el notariado comenzará a redactar los documentos como deben hacerse, desahorando al ignorante (porque no debe estar en el foro), ahorrando tiempo, dinero y esfuerzo a la persona normal y corriente. Olvidémos del sistema registral que es y organicemos el que debe ser. Porque, y conviene ahora traerlo a colación, las palabras del señor Gobernador, del señor Secretario de Estado y del señor Secretario de Justicia, pronunciadas en el II Congreso Internacional de Derecho Registral celebrado en San Juan, en 1977, en las que los tres dan por sentado que algún proyecto o anteproyecto de ley estaba recogiendo las conclusiones de dicho Congreso, así como, por imperativo, las de los I y II, celebrados en Buenos Aires y en Madrid, respectivamente. Bien, ni una sola de las conclusiones de esos Congresos aparece en el proyecto o no aparece de forma correspondiente al sistema registral que se dice existe. Y, si bien es conocido de todos nosotros, que los gobernadores y secretarios de gobierno dicen cosas por decir las en esos actos inaugurales y terminales, va a ser necesario tomarles la palabra. Puede hacerse y debe hacerse, un Registro como debe ser, y no uno "como es". Rendir pleitesía a ese realismo" es disfraz de un chantaje, cuyas primeras víctimas son los propios Registradores.

El miedo al cambio surge directamente en el artículo 69, que al reclamar "si así se pidiere", que la notificación de la calificación o señalamiento de defectos, se remite al Notario y al presentante,⁶ está indicando, que la notificación se va a hacer al notario, sin enterarse

añadimos que la expresión del artículo 100, identifica lo defectuoso con "inexactitud sustancial", y que el artículo 105 perfila la tercería cuando resulte *inexacto* el Registro, el adeudo fiscal, total o parcial, ni es falta en el sentido del artículo 68, ni lleva a los resultados que podrían esperarse, pues, encajado enteramente en las consecuencias del artículo 105, alcanzamos resultados sorprendentes. Permítaseme relegar al estudio del artículo 105 lo que aquí señalo.

Del artículo 75 no hay mucho que decir. Sí, del párrafo segundo. Su idea, de dar comunicación de irregularidades observadas al Inspector de Protocolos, parece consecuencia de la obligación, realmente deber, de comunicar los delitos o "faltas" que manifiestan infracción por el Notario de sus deberes. Pero, como ese segundo párrafo, alude a la copia de las "notificaciones", me asalta la siguiente duda: si la falta señalada por el Registrador es de las subsanables y, por notificación, permite que sea subsanada, ¿deberá dar cumplimiento el Registrador a ese deber de comunicación? La idea es sensata, referida al documento con defecto insubsanable y desde la perspectiva de esa "notificación final" a que se refiere el artículo 76. Y, entonces, el significado del artículo 75, párrafo segundo, difiere enteramente del sentido del artículo 75, párrafo primero. Este engloba un delito en primera vista, aquél, la atribución de un defecto que es objeto de recursos gubernativo. ¿Se pretende, entonces, hacer para al Inspector de Protocolos, o imputar algo que está siendo objeto de revisión ante el Tribunal Supremo?

El artículo 76 señala el derecho del particular del recurrir contra la calificación del Registrador. Hemos podido ver que tal aseveración no es cierta, porque esa posibilidad solamente es dable ante la calificación final "recalificada", que signifique rechazo del documento, rechazo que se hace posible como alternativa única; única situación en que el Registrador cede el puesto al Tribunal Supremo y se abre la vía "gubernativa", que lo es judicial.

Aquí, quiero insistir en mi idea, de la conveniencia de organizar un cuerpo de Letrados (lo cual sería un ahorro por parte de la Administración), por dos razones. La primera, ya apuntada, que un buen cuerpo de Letrados, sin requerir más de tres, por ejemplo, dejaría al Tribunal Supremo sin la avalancha de recursos que van a surgir por aprobarse este proyecto. Pero, además, porque conviene organizar un cuerpo de resoluciones que puedan ilustrar al Alto Organismo judicial, acerca del sentido del Registro de la Propiedad. Insisto tanto en este punto porque, cuando el Tribunal Supremo interviene en el recurso gubernativo, no interviene como Tribunal Supremo, sino como superior jerárquico del Registrador. Lo cual, teóricamente, implicaría la posibilidad de que, terminada la vía gubernativa, se diese paso a la vía judicial estricta. Aparte de que esto no es admisible en el sistema vigente, la coincidencia en el Tribunal Supremo de su carácter de Alto Tribunal de revisión judicial y de instancia que agota la vía administrativa en

vigencia del asiento de presentación. Dos cosas llaman la atención en el artículo 70,⁷ así como en los siguientes. Una, el hecho de que el Registrador no aparece sujeto a plazo, plazo que se impone al particular. Otra, que, como ya dije, sacraliza "lo que se hace". Y si bien es verdad que "lo que se hace" puede ser sensato como realidad, es absurdo como legalidad. En todas partes, si el particular o el notario tienen alguna duda, consultan al Registrador, consulta oficiosa y que no tiene trascendencia jurídica. Aquí esa consulta es cotidiana y, como antes indicaba, exageradamente intensa y frecuente. La consulta tiene como finalidad evitar una calificación desfavorable, por ello, bienvenida sea; la consulta, naturalmente, puede llevar al Registrador a ver varias veces el título o proyecto de título que se presenta o que se pretenda presentar y, en ese escaqueo, el Registrador puede señalar al Notario (?) cómo reclama el Registro la documentación. Todo eso es magnífico y le ahorra al Notario tiempo dedicable al estudio que enriquece al Registrador. Ahora bien, ¿se ha reflexionado que significa dar entrada a esta realidad en una ley? ¿Cómo pretender que la falta insubsanable sea corregida?

Aparte, algunos pequeños detalles en tema de redacción. Por ejemplo, al tratar este artículo 70 de la presentación del escrito en recurso de "reca-lificación" (¡Dios, que fea palabra, insisto!), se dice que el mismo se ha de "radicar (*sic*) personalmente con el Registrador"; da la impresión de que recurrente y recurrido tienen que ir juntos.

El artículo 71,⁸ al reclamar que el Registrador precise los motivos de la denegatoria a inscribir como los mismos "contenidos en la notificación de la calificación", y visto, que pueden darse varias notificaciones y varias calificaciones, autoriza a plantear si la identidad va referida a "todos los motivos de todas las calificaciones", o no; porque, como he apuntado, cada calificación y sus recursos pueden jugar independientemente, en cuyo caso nunca se cumpliría con el artículo 71.

También el artículo 71 puede usarse para plantear la cuestión, antes indicada, de si la anotación es eficaz desde la fecha de la presentación o no. El precepto, en su párrafo primero, *in fine*, determina que "esta anotación" está en vigor a "partir de su fecha", lo cual podría entenderse como la excepción que confirma la regla, desde el momento en que los artículos 112 y sigs., que regulan las anotaciones, nada dicen al respecto, por lo que el artículo 53 sería, así, la regla. Existen, pues, hipotecas judiciales.

El artículo 72, párrafo primero,⁹ sería un precepto inútil, pues, si las faltas se subsanan fuera de plazo, no se han subsanado, por caducidad del asiento de presentación. De hecho, la norma es una reiteración, con otras palabras, del artículo 69, párrafo último, que es el presupuesto lógico.

El párrafo segundo, sinceramente, no lo entiendo. Si se han subsanado las faltas dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, ¿por qué reclamar una nueva presentación? ¿Con nuevo asiento en el

diario de operaciones? Si esa nueva presentación no tiene significado técnico —como debiera ser— ¿a qué usar expresiones confusas? Si tiene sentido técnico, como parece apuntar el inciso último de la proposición primera de este párrafo, me temo que estamos ante una contradicción en flagrante atentado contra el derecho de los particulares, no empece la fórmula, tan desafortunada, para salvar la prioridad, que, en todo caso, reduce la claridad de los libros del Registro.

Del párrafo tercero, debe decirse que es reiteración del párrafo primero. Ambos se refieren exactamente a lo mismo, con la única diferencia, que el párrafo primero contempla la caducidad del asiento de presentación como fenómeno sin relación con la caducidad de dicho asiento ampliado por anotación, el plazo de la cual caduca, y, en ambas situaciones, sin haberse corregido las faltas. Da la impresión de que esa anotación preventiva tiene vida propia, cuando, en verdad, sólo existe por concatenación con el asiento de presentación.

El artículo 73 está perfectamente redactado, y nos demuestra el aserto antes efectuado: que el asiento de presentación no tiene plazo propio de vigencia, sino a contar de la "notificación". Por ello, como bien expresa este artículo, la interrupción del plazo de vigencia por "la causa" del artículo 52, interrumpe solamente el plazo de los asientos que han sido "notificados" por el Registrador, pero no la de los no notificados.

El artículo 74 también llama mi atención. Su comienzo es algo raro. Cuando afirma que se haya presentado un documento por "inadvertencia", ¿es inadvertencia de la presentación, o, como sería lógico, inadvertencia de la liquidación del impuesto por equivocada? A renglón seguido se añade que tal documento seguirá el destino de los documentos *defectuosos*.

La lógica impone ver en estos documentos aquéllos con falta subsanable. Sin embargo, no debemos olvidar que el artículo 100 y sigs., recogen la expresión "defectuosos" con un sentido de error del contenido registral, instrumentando un procedimiento para obviar el defecto; y que los artículos 150 y sigs. parecen ser de aplicación (por prescripción del propio artículo 100, al referirse a la rectificación de errores del Tit. IX); con lo cual, viene a resultar que un documento *defectuoso* puede quedar sujeto a dos procedimientos de rectificación de registro y concordancia con realidad extra registral. Esto no tiene sentido, sobre todo cuando en Derecho puertorriqueño, la liquidación deficiente ha sido catalogada como defecto que impide la registración, pero es el destino hermenéutico que deriva del empleo del término *defectuoso*, que tiene trato autónomo en el proyecto con respecto del concepto de falta. Obsérvese que los artículos 100 y sigs. y 150 y sigs. aluden precisamente a un procedimiento para subsanar "defectos y documentos defectuosos" y que el artículo 74 alude precisamente "al procedimiento" previsto para "documentos defectuosos". Si a lo dicho,

el recurso contra la calificación, provoca que las sentencias y las resoluciones tengan prácticamente la misma trascendencia a efectos registrales. Con el serio inconveniente de que, los fiascos del Tribunal Supremo en sus sentencias, se convierten en fiascos del cuerpo de resoluciones, aunque no se haya planteado recurso alguno contra calificación; y viceversa. Dado que el Tribunal Supremo da a las soluciones de su caso carácter de norma general, el choque entre ambas perspectivas incompatibles es catastrófico. Por ello, un cuerpo intermedio, que no hace perder al organismo judicial su fuerza como tal, pero puede invitarle al reposo de su pensamiento, pudiera ser muy adecuado. Obsérvese la experiencia española: Tribunal Supremo y Dirección de los Registros iniciaron unas tendencias hermenéuticas completamente dispares; pero, la calidad de las resoluciones de la Dirección General era tal, que prácticamente el Tribunal Supremo se viene amoldando a las mismas. Atrévanse ustedes a presupuestar ciento cincuenta mil dólares para ese cuerpo de Letrados y será una de las inversiones mejor realizadas en este país en muchos lustros.

De lo indicado ahora mismo, y antes, se desprende claramente que los artículos 77, 78 y 79, que regulan el recurso contra la *denegatoria* a inscribir, no me satisface, pues su admisión depende de dar visto bueno al artículo 52 y concordantes, de lo cual, como creo que ha quedado claramente expuesto, no participo.

El artículo 80 y siguientes se refiere al modo de llevar el Registro, no empece que el Proyecto afirme ser esta materia relativa del Título IV, artículos 31 a 37. El artículo 80 es una norma clara, concisa, perfecta.

El artículo 81 se inicia peor que termina. Su tajante afirmación, de que el primer asiento será de dominio, es desvirtuada de inmediato, al admitirse en su segunda proposición una inmatriculación por medio de cualquier derecho real, el que, por contraste, no será de dominio. Si a ello, añadimos la licencia que el artículo 116 permite para "las demás anotaciones", sin especificarse cuáles son, unido a la tendencia jurisprudencial a que se anote absolutamente todo vendrá en resultar que el primer asiento será, no dominio, sino de cualquier derecho real; no de inscripción, sino de anotación. Las excepciones contenidas en la vigente ley, derivadas de la española de 1861, tenían su significado. Elevarlas a regla general, me parece absurdo. Aparte que implica, por no existir salvedad exacta, un atentado al artículo 87, A), 3o. y 4o.; o si se quiere, que éste hace imposible aquéllo (aunque me temo que la interpretación hará inútil el artículo 87 citado).

El artículo 82 instrumenta el principio de especialidad en algunas de sus manifestaciones. Creo, sin embargo de lo dicho, que no conserva armonía con el articulado del propio proyecto, aparte de aceptar figuras de dudosa tipificación. Me explico.

El párrafo segundo admite la inscripción como una misma finca

de una modalidad que, como se expresa, el proyecto, parece ser un derecho de superficie; y, concretamente, pudiera ser el derecho de superficie recogido en el artículo 2, párrafo segundo, de la Ley de Propiedad horizontal, de 4 de junio de 1976, No. 157, que pretende, por cierto, un imposible.

Que el inciso 1 del párrafo segundo del artículo 82 se refiera a la legislación de horizontalidad, lo deduzco de esa alusión a "terrenos públicos" aunque no estén inscritos. Porque esos terrenos públicos parecen ser, a la hora de la verdad, el substrato en que descansa el artículo 2, párrafo segundo, de la Ley de horizontalidad, encerrando en unas expresiones jurídicamente nauseabundas un derecho de superficie que tiene como finalidad traspasar a los inquilinos de vivienda pública los costos de mantenimiento por el sencillo expediente de "dar la impresión" de ser titulares en la horizontalidad, lo que no es cierto. Sobre este punto, me extendí oportunamente (*vide*: VÁZQUEZ BOTE, E., *Prolegómenos al régimen de la horizontalidad en Derecho puertorriqueño*. Rev. Jur., U.I.A., vol. XII, No. 1, sep-dic., 1977, págs. 29 y sig.). Por lo tanto, si este inciso primero del párrafo segundo del artículo 82 se refiere a esa hipótesis sólo me resta emitir una total condena. Sobre todo pensando en las posibilidades que ofrece el artículo 2 párrafo segundo, de la Ley de propiedad horizontal y este artículo 82 en lo pertinente, para que el Tribunal Supremo se invente otros de esos monstruos "en equidad", alentándose de esta manera el desperfilamiento de las instituciones jurídicas, contra lo que la más elemental razón científica puede aconsejar. Al lado del "contralenguaje" vemos aparecer constantemente las "contra instituciones" en hermoso caos que a ninguna parte lleva.

Si mi presupuesto es cierto, yo habría aprovechado este párrafo segundo, inciso 1, del artículo 82, para dar perfil técnico jurídico al engendro del artículo 2, párrafo segundo, de la Ley de propiedad horizontal, evitando desvirtuar el poco sentido que, de suyo tiene tal norma.

Se me podrá decir que mis palabras no tienen sentido, porque la norma del artículo 82 alude a inscripción bajo un mismo número, por lo que, se aprovecha la toma de razón registral del edificio, para inmatricular el solar, organizándose, así, una accesión registral de sentido inverso. Todo ello, porque el sentido de que se entiende por "terrenos públicos" queda obscuro. ¿Son terrenos de dominio público? Vale entonces. ¿Son terrenos pertenecientes al Estado como propietario? Debe entonces, aplicarse, el régimen de los particulares, porque el Estado, ahí, actúa como particular.

El inciso 2 provoca, otra vez, la contradicción entre las artículos 39, lo.; 87, C), párrafo cuarto y el artículo 97, Se van a inscribir, o no, las concesiones administrativas? El artículo 82 dice que sí; el artículo 39 facilita el expediente para que no lo sean; el artículo 87, C), párrafo cuarto, tajantemente las excluye, por su relación con el artículo 97.

Conviene aclarar este punto. Y, de otro lado, añadir al inciso 2 del párrafo segundo del artículo 82 la referencia "sobre los mismos", ya que, si no, la especialidad no se ve por lado alguno.

Del párrafo tercero, inciso 1, puede añadirse que no dice nada nuevo, porque también alude a un derecho de superficie, siendo, pues, obvio, que la norma es contradictoria ya que el derecho de superficie no debiera ser objeto de folio aparte, sino con relación a la finca de que se trata. No se diga que ese inciso alude a la propiedad horizontal pues ésta se trata especialmente en el inciso 2. Si se pretende recoger el régimen de propiedad de casas por pisos, al amparo del artículo 330, Código civil, convendría antes analizar las relaciones del precepto con las disposiciones de la vieja ley de propiedad horizontal y de la ley vigente; porque podríamos estar infringiendo el Código civil, o dando entrada a algo que ya está previsto en la legislación sobre horizontalidad. No creo que este inicio quiera dar entrada al artículo 8 de la vigente Ley hipotecaria, Aunque, al fin, debo confesar, que no sé su destino. Y, es claro, refiriéndose a la superficie, como derecho autónomo, debe inscribirse separadamente y con numeración, en cuanto inscripción, diversa y correlativa en su correspondencia, lo cual sobra decirlo.

El artículo 83, en su párrafo segundo, arrastra el párrafo segundo del artículo 13 de la ley vigente, que es precepto poco cumplido, ya que los efectos que intenta prevenir quedan adecuadamente recogidos en el artículo 83, párrafo primero. Insistir, para que la servidumbre se anote en el folio correspondiente al fundo dominante es sensato; pero seguiremos con una norma que se infringe constantemente.

El artículo 84 regula la inscripción de prohibiciones de disponer de todo origen. Con relación a la regla segunda, ya he expuesto mi criterio, al ponerla en contacto con el artículo 39, 2o., y relacionados, por lo que cualquier reiteración es, ahora, inoportuna. Y respecto de la regla 3a., pudiera ser aconsejable una expresión más general, por ejemplo: "las impuestas por actos *inter vivos* o *mortis causa*", que engloba todo lo posible, evita las enumeraciones y ahorra imprecisiones o reiteraciones.

En la regla 4a., debe faltar algo, pues, tal como está redactada, prohíbe inscribir lo que dicen inscribible las reglas 1a., 2a. y 3a. Si se ha seguido fielmente el proyecto de borrador de la Asociación de Registradores, según su memoria, el texto debiera decir "de los que *no* comprendidos". En todo caso, la disposición del último inciso de la norma 4a., consta ya como fórmula general en el artículo 41.

El artículo 85 puede ser, perfectamente, una norma remitible al Reglamento hipotecario y, de ser posible, redactada con mayor claridad. Porque, si bien es cierto que la idea que pretende transmitir queda contenida en su actual redacción, mi impresión personal se queda algo farragosamente dicho, reiterado y detallado la idea general que pudo llevarse al artículo 7 (el cual, desde esta perspectiva resultaría algo incompleto, como ya quedó dicho). En, todo caso, un artículo

largo y cansado de leer. Aparte, algunas pequeñas erratas (vgr.: aludir al "título" como "Título"). Observo, asimismo, que se ha omitido en algún caso, la alusión a la nota de referencia (cfr.: párrafo primero, en que se omite la nota respecto de la finca filial), lo que, si bien en texto de ley pudiera obviarse, es imprescindible en texto reglamentario.

El artículo 86 reclama un comentario más extenso. En principio, debo plantear una cuestión previa. Me ha llamado la atención un precepto que, abriéndose con un aparato A), no va seguido de algún otro. Comparando el texto del proyecto con el borrador propuesto por la Asociación de Registradores, éste incluye dos apartados más, B) y C). Es verdad, que entre borrador y proyecto no hay correspondencia absoluta. Se deja, no obstante, planteado el punto, ajustando mi comentario, como es elemental, al texto del proyecto.

Seguidamente, parece aconsejable prescindir del término "dueño", que podría sustituirse por *titular*. La expresión "dueño" puede tener sentido, por ejemplo, en tema de usucapión, en que cabe oponer un titular a un "dueño". Fuera de tales situaciones, dueño es expresión ajena a la técnica, aunque sumamente clara en sus alcances, gráfica y popular.

Los incisos 1, 2, y 3, debieran redactarse nuevamente, para que sea eficaz la idea que pretenden transmitir.

El inciso 1 olvida la necesidad de coincidencia de titular, ya que, en otro caso, asoma la norma del artículo 82, párrafo tercero, inciso 1, que impide la agrupación.

El inciso 2, que se trae de la legislación vigente, al aportar la referencia a los predios industriales, debiera resaltar que esa ausencia de colindancia no debe tener un sentido absoluto, ya que autorizaría a agrupar, como una sola finca, complejos industriales diseminados a lo largo y a lo ancho del país. Quizá la expresión "aunque no sean inmediatamente colindantes" da cabida a la pretensión del proyecto, sin servir de puerta de escape para una reducción al absurdo.

Lo mismo, o algo parecido, cabe decir respecto del inciso 3, que, recogiendo la pésima pauta establecida en *Castle Enterprise vs. Registrador*, en que, otra vez, el Tribunal Supremo, aparte de demostrar que no conocía la legislación hipotecaria, dio la espalda a la sensatez contenida en la legislación vigente; con la agravante de que, en el proyecto, lo que pudo ser cierto de excepción se convierte en regla general. Pero, fiel amanuense el proyecto de la pauta jurisprudencial, dicta una norma general de alcance medio. El absurdo deriva de que, en su presente redacción, nada impide agrupar una finca de Poncé con otra de San Juan; es fallo de elevar la excepción a regla, porque no se condiciona a situaciones que puedan justificarlo realmente. Es norma general de alcance medio, porque, como la jurisprudencia vio aquella particular necesidad de agrupar en un caso de horizontalidad, el proyecto no parecía que igual necesidad económica o conveniencia

puede darse en un edificio de múltiples pisos, sujeto al régimen ordinario; por ejemplo, un edificio cuyo aparcamiento no es colindante, siendo aquél de un solo propietario y no sometido al régimen especial. Naturalmente, puestos en este trance, no debe olvidarse que la pretensión de que el Registro refleje la realidad, sufre; pues esa realidad que se va a reflejar tampoco responde a unas necesidades socioeconómicas.

El inciso 4o. está recogido en la Ley de propiedad horizontal (no empecé el atentado de hermenéutica divulgado por el Departamento de Asuntos del Consumidor), por lo que, si expresamente se sustenta la vigencia de dicha ley (cfr. artículo 82, párrafo tercero, inciso 2), no es menester insistencia alguna.

El artículo 87 regula los requisitos del asiento de inmatriculación y de las inscripciones subsiguientes.

Su contenido no parece adecuado al sistema del propio proyecto, pues reclama las circunstancias de la inmatriculación como referidas a la primera inscripción, sin precisarse si se trata del asiento de inscripción en sentido técnico o de esa generalizada anotación preventiva de derecho real santificada en el artículo 81, proposición segunda, dándose, entonces, a la expresión "inscripción" el valor correspondiente al de "asiento" de cualquier clase.

En lo demás el precepto sigue, en su apartado A), la tónica de la legislación vigente, permitiendo, en sana política, reducir las extensiones de los asientos por referencia al de inmatriculación o inscripción previa según casos. Es esta tendencia general que parece muy adecuada. No obstante, observo una posible discrepancia entre el apartado A), inciso 1, en su referencia a la "nomenclatura catastral, cuando la hubiere", con lo prevenido en el artículo 337, párrafo primero, inciso 2, en relación con su inciso 3; o, si se quiere, la posible falta de armonía puede referirse a ese artículo 337. Este precepto reclama como circunstancias de la inmatriculación las contenidas en el artículo 87, A); por consiguiente, esa nomenclatura catastral, "cuando la hubiere", pero el artículo 237 exige en todo caso el número de codificación del Negociado de Tasación de Hacienda. ¿Son estos conceptos distintos? Personalmente, lo ignoro, aunque siempre he entendido que la referencia catastral es la adjudicada por Hacienda. De ser exacta la apreciación, el artículo 87, A), 1, reconoce que no siempre será factible la identificación, mientras que el 237 la hace imperativa.

El inciso 2 quiere ser técnico y alude a las condiciones "suspensivas o resolutorias". La legislación vigente recoge el término "condiciones" en sentido vulgar, contentivo de cualquier circunstancia —por el evento futuro e incierto que sujeta los efectos negociables—, lo que parece más adecuado, pues la generalidad del término resulta aquí conveniente. Así la constatación de diversas modalidades de trascendencia real se ha hecho posible, y ahorra referencias concretas al aplazamiento de pago, determinación de presupuestos particulares que afectan

la esencia del derecho real, etcétera. Que el proyecto haya intentado ponerse al día siguiendo la tónica hispánica, dando acceso a precisiones puede resultar dificultar el futuro. Precisamente esas expresiones carentes de alcance técnico, posibilitaron con la vigente ley el acceso al Registro de circunstancias no comprendidas en "las condiciones" en sentido jurídico.

El inciso 3 será sistemáticamente incumplido al amparo del artículo 87, proposición segunda.

Tampoco me parece feliz la expresión de los incisos 4 y 5, relativa a "la persona" del transmitente y adquirente, pareciendo aconsejable el término "titular". Así, economizamos el inciso 4 del apartado B), que implica una referencia de difícil comprensión, por estar pensando en personas y no en titulares.

La toma de razón imperativa del nombre del adquirente del derecho inscribible, que impone el inciso 5 del apartado A), y que prescribe el inciso 4, del apartado B), para las subsiguientes inscripciones, resulta en franca contradicción con la autorización de la hipoteca de cédula prevenida en el artículo 196. Siempre me he opuesto a la hipoteca de cédula, sobre todo en un país de pequeña extensión y cuya tierra dedicada a su función idónea, es más pequeña todavía, pues resulta verdad apabullante el dicho de von STEIN, convirtiéndose la tierra en moneda de pago. Es lo que pretende la indecente propuesta de la *Mortgage Guaranty Insurance Corporation*, según expresa el diario *El Mundo*, de 10 de marzo de 1979, en su pág. 4-D, obviamente, como *sugerencia* destinada a esta Asamblea Legislativa. Admítase el pacto de *lex comisoria* y verán ustedes reducirse la extensión de Puerto Rico, "volando" tres cuartas partes de su tierra a Boston, sin necesidad de ser transportada materialmente. Pero de esto me ocuparé más tarde.

No obstante lo dicho, dado que la hipoteca de cédula ha tenido existencia en Puerto Rico al amparo de una jurisprudencia ilegal e ignorante en tema de legislación hipotecaria, y más, sea bienvenida su recepción en la legislación que se propone. Entonces, ¿por qué impedir o dificultar formalmente su instrumentación registral en el artículo 87? Así con la corrección que propongo, superaríamos la confusión que existe aquí entre hipoteca de cédula a hipoteca en garantía de títulos al portador, que, paradójicamente, se ha usado para dar vida a aquélla (al amparo del artículo 182 del vigente Reglamento hipotecario, referido a situaciones imposibles en Puerto Rico).

Finalmente, debo apuntar aquella aparente disparidad entre el artículo 61 y el artículo 87, B), Este precepto relativiza la serie de circunstancias de los asientos subsiguientes a la primera inscripción, autorizado su reducción en la constancia registral. Cabe pensar, que presentado un documento que se ajusta a los requisitos del artículo 87, B), se frustre el mandato del artículo 61. O se hace salvedad del artículo 61,

o se hace salvedad del artículo 87, B) fuera del marco estrictamente registral.

El artículo 89 reitera la idea, ya contenida en algunos otros preceptos, de que los pactos de trascendencia obligacional tienen acceso al Registro, no por lo que en sí valen, sino por los efectos en el contenido o ámbito eficaz del propio derecho real. Entonces, ¿no es cansado reiterar esta idea de modo constante, en sus múltiples particularidades?

El artículo 90, en su párrafo segundo, repite el contenido del artículo 87, C), inciso 2, y lo completa con la referencia al pacto de gastos, costas y honorarios, si se estipulasen. Que la especialidad de la hipoteca reclama consignar su valor, es algo que late constantemente en el proyecto, precisamente en los artículos 155 y sigs., que regulan el derecho real de la hipoteca; y, destacar la especialidad de la hipoteca hubiera sido, quizá, más conveniente precisarlo en esos preceptos. Yo, si bien dejaría, en su lugar oportuno, la exigencia de consignar el valor en garantía de la hipoteca, daría por sentado que el pacto de costas, etcétera, queda englobado en el artículo 41, por ser parte del contenido de la obligación garantizada hipotecariamente, entonces.

El artículo 91 sobra en su totalidad. La "cesión" de un derecho no es sino modalidad de "creación, modificación o extinción", que se contempla en el artículo 38, lo. De otro lado, si el artículo 98 es una pequeña patente de corso concedida al Registrador para asentar mediante tracto abreviado, el artículo 91 lo puede impedir, al reclamar, en toda "cesión" un asiento de inscripción, lo que supone, entre otras cosas, un asiento propio e independiente. Y, aunque más próximo al artículo 91 que al artículo 98, no es ello óbice para manifestar la disparidad entre ambos.

Del artículo 92, solamente decir, que me preocupan sus efectos en el derecho de acrecer, pues, en comparación con el artículo 938, párrafo segundo, C.c., el artículo 92 podría impedirle en el ámbito registral.

El artículo 93 no es disposición registral, sino de otro ámbito. Lo que pretenda, que haya un reflejo registral del mundo extra registral, puede hacerse como circunstancia que se reclama para el asiento, pero no como requisito de una segregación eficaz interpartes, aunque no lo sea frente a terceros.

Este artículo 93, y el 94, nos sorprenden ahora con la referencia a un Registro de Planos, que no parece, ni se enuncia, por parte alguna en el proyecto. Todos sabemos que en Registros de la Propiedad se llevan otros registros *independientes y distintos*, uno de los cuales es el de planos. Sería conveniente, que los títulos iniciales del proyecto diesen alguna referencia, incluso en cuanto posibilidad sumamente abarcadora, de qué registros comprenderá el texto que se pretende convertir

en norma vinculante. Porque, si falta claridad en la estructura organizadora, ¿cómo sorprender luego al lector con una proliferación de registros, que no son "de la propiedad", y que, por ello, implican una negación del artículo 7 del proyecto?

El artículo 95 es un concepto de escuela, que resulta completamente improcedente en un texto legal. Es verdad, que responde a ese "problema" señalado en la Memoria de la Asociación de Registradores, acerca de cuál es el título de la sucesión. Sin embargo, debe recordarse, que la función legislativa no es docente. Usar del articulado normativo para ello es, por tanto, condenable. Si se desea "enseñar", puede usarse de una adecuada exposición de motivos—por cierto, completamente ausente en el proyecto, y sería muy adecuada—, como es muestra para siempre de la ley española de 1861. Además usar de la ley para resolver un problema que sólo es tal por ignorancia de quienes lo presentan, me parece que es poner al legislador al nivel del ignorante. El artículo 95 dice algo que es obvio para cualquier estudiante, que estudie de primer año de Derecho. Además, puestos a enseñar, se olvida de la testamentaría, que aparece mezclada con el abintestado en lo que queda del viejo Código de Enjuiciamiento civil (esos mal llamados "procedimientos especiales").

El mal comienzo del artículo 95, párrafo primero, se mantiene en su párrafo segundo, que continúa la tónica de elementalidad, cuando indica que el derecho hereditario se inscribe a favor de los herederos "cuando se trate de bienes adquiridos por herencia", al darse comunidad hereditaria sin partición. ¡Claro! La razón de ser del precepto, "si lo solicita algún interesado", queda tan diluida, que se pierde el sentido de la norma. Aquí, por cierto, debe subsanarse la alusión a esa "participación", que debe ser "partición".

La proposición segunda de este párrafo segundo recoge, asimismo, un enorme error que circula por las Escuelas de Leyes, que estamos pretendiendo erradicar de las Facultades de Derecho, y que "se vende" por ahí como la "regla de oro de la partición" de herencia: la confusión, incomprensible, entre la liquidación de la sociedad legal de gananciales, o de la comunidad que pueda darse entre cónyuges, con el fenómeno sucesorio, su atribución del *universum ius* y la partición que pueda requerirse. Dar entrada a esta confusión, aunque sea para resolverlo (?) en un texto legal, es dar la impresión de que aquella ignorancia es compartida por el estamento jurídico del país. Aquí mi protesta es, ya, personalísima, porque, si bien soy extranjero, por vuestra amabilidad y mi condición de profesor, me adscribo a ese "estamento jurídico".

Tónica parecida se mantiene en el párrafo tercero, cuando se alude a los casos en que, por tratarse de heredero único no existe persona autorizada a adjudicar la herencia, el título de la sucesión valdrá como adjudicador. Existiendo un heredero, él y sólo él puede tomar posesión,

que se le entiende realizada por el artículo 369, C.c. De manera tal, que, o el párrafo en su totalidad está pensado para el trámite judicial de adjudicación correspondiente a todo sistema jurídico, excepto el español al decir de PEÑA Y BERNARDO DE QUIRÓS, pero en todo caso con olvido del sistema del Código civil puertorriqueño, o no se sabe a qué se refiere. Porque en los términos en que está redactado es innecesario, salvo "jurisprudencia en equidad" (y entonces de nada sirve; pues "ya estuvo" sin efecto alguno). Además, no es la ley hipotecaria la que deba determinar qué es el título hereditario, materia reservada al Código civil, en cuanto norma sustantiva; salvo, claro es, que la fórmula derogatoria del artículo 252 del proyecto tenga más amplitud de la antes apuntada como temida, o, incluso, de la racionalmente admisible.

El artículo 95, párrafo cuarto, reitera el artículo 62, si bien introduciendo un criterio legitimador exageradamente amplio, por lo que peligroso, y, entonces, entrando en contradicción con lo dicho en el artículo 62; porque muy distinto es, que esa descripción la someta el titular ("dueño", dice el artículo 62), que "cualquier parte interesada" a que alude este artículo 95. Posiblemente, el precepto sea receptor de otra resolución judicial (creo, que *Pueblo vs. Registrador*), en que se usó pésimamente del artículo 25 de la ley vigente (descripción de entidades registrales, por documento que no las describe individualmente), para atentar directamente contra la legislación base, hundiendo nuevamente el principio de legalidad y, el de legitimación. De otro lado, la alusión a un escrito, sin más, por ello, privado, puede conculcar la conveniencia, ya imperativa, de que al Registro accedan documentos públicos; que, si bien es al caso, pueden limitarse a verter declaraciones de parte, la intervención notarial algo atenúa los posibles errores. En otro caso, veremos una generalización de defectos de la forma prescrita en la legislación sustantiva y la propia hipotecaria, bajo la excusa de que en los Estados Unidos de Norteamérica no se conoce el documento público; lo cual, siendo cierto, tiene que importarnos un camino en este aspecto. Todo ello, relacionado con el artículo 46, párrafo primero, apartado tercero.

El último párrafo del artículo 95 puede ser una norma reivindicatoria de mucho sentido, u otra cosa. Inicialmente, parece tener sentido si el término "inscripción" supone su significación técnica precisa. Pero, en consideración a que el texto del proyecto no supera los defectos de la legislación vigente en sus expresiones, pudiera estimar el vocablo como generalizador de cualquier toma de razón registral; entonces, estaría en franca oposición con el artículo 38, 5o., relativo a la inscripción del *derecho hereditario* y del artículo 58 en toda su amplitud. Y cabe, incluso, plantear el sentido propio del precepto. Porque si se refiere a la comunidad "por cuotas", resaltando la no inscribibilidad en ausencia de título de condominio, parece perfecto; pero si se va a reclamar previamente la partición como expresiva de adjudicarse *pro diviso*, se

produciría una enorme contradicción. Personalmente, supongo, que la idea encerrada en el precepto es, que, sin título hereditario instrumentado en la correspondiente partición, no se inscribirá titularidad determinada. Pero afirmar esto resulta innecesario Código civil en la mano y proyecto volando.

Ahora bien, si la norma tiene por fin acabar con aquella jurisprudencia nefasta, que, al amparo de una afirmación nominal del artículo 333, C.c., que reconoce a los partícipes en la comunidad la facultad de disponer de sus cuotas, luego hipotecarlas; jurisprudencia que, ignorante del principio de especialidad registral, ha venido permitiendo la "hipoteca de cuota abstracta, que se resuelve, luego, en no ser hipoteca, sino en facilitar una subrogación del pretendido "acreedor hipotecario", tesis jurisprudencial que, confundiendo todo el sistema del Código y de la legislación hipotecaria, solamente ha servido para que "expertos abogados" hayan suspendido en la Reválida a sensatos estudiantes, mis felicitaciones al precepto. Con la única objeción de que, entonces, no está muy claro su fin, siendo, además, innecesario al regular el proyecto la especialidad.

El artículo 96 nos llega con una novedad desconocida en Derecho, o nos llega con una errata por omisión o mala copia de la legislación vigente. Las condiciones son, solamente, suspensivas o resolutorias. Pero desconozco las condiciones "rescisorias". El carácter rescisorio irá, supongo, referido a una acción, pero no es esto lo que se dice en el proyecto. Otra innovación se pretende, cuando prescribe la inscripción técnica para cualquier modalidad de negocio, resoluble, rescindible o sujeto a suspensión de efectos. La ley vigente, cuando prescribe la anotación para las transmisiones sin carácter definitivo, sabe lo que hace, ya que un acto rescindible suele rescindirse y un acto resoluble suele resolverse, y una condición suspensiva puede impedir la transferencia (si no, las partes recurrirían sistemáticamente al evento resoluble). De ahí, que solamente prescriba la extensión del asiento de inscripción cuando es imposible que los efectos acondicionantes sean ya viables (imposible, el cumplimiento de la condición suspensiva, o efectuado, según el tipo de condición; caducado el término para ejercicio de la acción) o cuando la enajenación es cierta (condición resolutoria), remitiendo la consignación del evento efectuado a la nota o a la cancelación, según casos. Intentar extender el asiento de inscripción en todo caso, aparte de que puede dar más trabajo del que se pretende evitar (las circunstancias del asiento de inscripción son más numerosas, incluso con referencia posible), puede generarse mayor confusión, sobre todo si el proyecto instaura, como pretende el artículo 121, la ausencia de las diferencias formales, que van a quedar extintas o reducidas a una mínima expresión (tendencia ya señalada en el artículo 32, párrafo segundo, con el uso indiscriminado de guarismos y abreviaturas).

Del artículo 97, he dado opinión oportunamente.

El artículo 98 intenta recoger el sensato criterio de facilitar el tracto abreviado. Desde esta perspectiva, merece aplauso, porque cabe el tracto abreviado en exceso de lo autorizado en la legislación vigente, sin perjuicio de la claridad. Diverso es, que el tracto lo practique el Registrador "cuando lo estime conveniente". En primer lugar, porque, en terminología sencilla, la fórmula es expresiva de "hacer uno su santa voluntad", lo que debe estarle vedado al Registrador como a cualquier mortal que conviva en sociedad, ya que puede perjudicar a terceros, sobre todo si el Registro no alumbra claramente. En segundo lugar, porque permite prácticas diversas en un Registro que se dice único. En tercer lugar, porque, si con impedimento legal, los Registradores han usado del tracto a su antojo, como quedó dicho al tratar del artículo 60 y por referencia a propia confesión de ellos (pág. 15 de la Memoria de la Asociación de Registradores). Que el artículo 98 fije las posibilidades de un tracto abreviado referible a numerosas situaciones concretas, puede admitirse, de remitirse la norma a la regulación reglamentaria correspondiente. Insisto en que, el argumento de la Asociación de Registradores no es argumento. Ampliándolo, podríamos ahorrarnos todo el proyecto, pues el "registro está lleno de nulidades y nunca ha pasado nada". Bajo esta perspectiva, lo único que es menester, es sentarse a esperar que reviente el sistema; ¡entonces veremos pasar todo lo que no ha pasado!

El artículo 99, y esto lo he repetido numerosas veces, reitera la idea de los artículos 84, lo., 101, etcétera, etcétera; idea que parece aconsejable formularla con carácter general, sin entrar a detallar las diez mil ocasiones en que puede instrumentarse.

El artículo 100, tal como está redactado, me parece un atentado directo al principio de legitimación, puesto que da la impresión de sentar una presunción en sentido inverso, desde el momento en que alude a una "inexactitud sustancial", que, seamos sinceros, de lo visto hasta el momento, el propio proyecto no nos autoriza a saber qué es. Un grave defecto de forma, ¿es inexactitud sustancial? ¿O sólo es tal el defecto relativo a la esencia del acto registrable, en cuanto generador, modificador o extintivo de un derecho real o de una circunstancia de trascendencia real? Incluso, la misma forma de expresión, "defectuoso", permite plantear, otra vez, la duda de si el trámite de corrección lo será el previsto en el artículo 150 y sigs., del Título IX, como dice el artículo 100, o si incluye asimismo el Título VII, en los artículos 110 y sigs., por cuanto ambas series de prescripciones tratan de la corrección de "defectos". Obsérvese, que el artículo 100, al definir la inexactitud registral, es determinante, pues, al menos en principio, se refiere a todo. Como parece confirmar el artículo 105. Es verdad, que los artículos 100 y 105 se incluyen en temática de publicidad registral, pero no es menor verdad que el artículo 100 ofrece un énfasis que abarca todo el

texto del proyecto, sin distinciones sistemáticas, lo cual, por cierto, es regla general en el proyecto.

Este aspecto es, además, de gran relieve al determinar cómo opera la fe pública. Punto que remito al estudio del artículo 105.

El artículo 101 intenta terminar ¡al fin! con las hipotecas "mencionadas" (y que ROCA SASTRE me disculpe, pero así las denomina la jurisprudencia, esa de la "cirugía"), al fijar taxativamente, que la mención no está protegida por la publicidad en perjuicio de tercero. Siempre me va a quedar la duda, pero no es eso culpa del proyecto, de si el Tribunal Supremo querrá entender la norma (puesto que nunca entendió la finalidad de la ley hipotecaria, que era dar publicidad a las hipotecas, por lo que las proclamó requeridas de inscripción constitutiva, no empece lo cual fueron "mencionadas"), por lo que, muy personalmente, remacharía la idea.

Aparte de esto, el precepto es repetitivo de los artículos 84, 4o., 99, etcétera, etcétera. Y, obviamente, el párrafo segundo del precepto es innecesario, pues lo registrado que no puede estarlo no produce efecto alguno. E insisto, que es el artículo 41 el adecuado para decirlo.

El artículo 102 no lo entiendo.¹⁰ ¿Por qué ese especial trato a las entidades gubernamentales? Si se trata de simples pactos, su relevancia registral no es protegible. Y si se trata de pactos con trascendencia real, tampoco es el artículo 102 el adecuado para incluir la norma. De otro lado, si esas "restricciones" se imponen por razón de orden público, serán limitaciones legales del dominio, para las que el proyecto previene su propio régimen (aunque éste sea contradictorio). Lo dicho es, incluso, referible a la intervención del Gobierno federal, en cuyo caso, parece que nos olvidamos de las posibilidades ofrecidas por la reciente proclamación del Comité de Descolonización, ratificada por la Asamblea General, que permite, indudablemente, requerir de ese Gobierno federal, que se ajuste al Derecho local, sobre todo en aspectos en que así debe ser.

El artículo 103, opino, está de más, puesto que la opción es derecho real porque lo afirma el artículo 38, 4o., una vez quede mejorado en su redacción, obviándose en ella las posibles dudas a que aludí en su momento.

El artículo 104 adquiere sentido en su relación con el artículo 106, que yo hubiera situado uno a continuación del otro, olvidándome, que la ley española sitúa al 35 separado del 38 (lo que allí se explica, en parte). Qué validez haya de tener esa presunción posesoria, es algo bien sabido en su relatividad, como se ha encargado de resaltar la doctrina, desde el momento en que la posesión y su realidad se debaten con independencia del pronunciamiento, formal, del Registro, e incluso contra su pronunciamiento. De hecho, puestos a copiar la ley española, pudo haberse dado entrada a su artículo 36 (importando ya resueltos los problemas que originó). En todo caso, uno y otro preceptos pueden

ser bienvenidos, no empece ser incompletos, pues refuerzan, aunque tímidamente, la legitimación registral. Si llama mi atención la omisión del inciso último, párrafo segundo, artículo 38, de la Ley hipotecaria española, que es sustituido en el proyecto por un "cuando proceda". La norma expresada en la ley española tiene sentido, porque es consecuencia procesal de la legitimación. "Cuando proceda" significa repetir el párrafo primero del artículo 104, que, así, significa perder tiempo, espacio en el papel e insulsez.

El artículo 104 no se ha aprovechado para dar cumplida regulación al principio de legitimación. Y, como, aquí, el proyecto se parece más a la ley española, no me extrañaría que la jurisprudencia, que consulta a los autores sin observar a qué legislación vigente se refieren, diese entrada al Derecho español, como hace en tantas ocasiones, sin decir nada a nadie (vgr.: como ha venido haciendo con el reglamento notarial español). ¿Por qué no plantearlo francamente?

El artículo 105, con orígenes en el Proyecto de Código hipotecario de 1967, quiere mejorar ese "eje" de la fe pública registral, que es el tercero protegido por ella y con ella.¹¹ Es, por lo tanto, un precepto importante, sin que pretenda exagerar la importancia de la tercería, que la tiene de suyo, como decían los viejos tratadistas de la ley española de 1861. Se justifica, entonces, dedicar a este artículo el *tiempo* que le es propio.

Ante aquel proyecto de 1967 me sentí obligado a escribir largo y tendido, porque creía, y sigo creyéndolo, que no sabía formular la fe pública, dado el concepto desconceptualizado de tercero que pretendía perfilar, sin lograrlo. Con este artículo 105, mi discrepancia es de otra naturaleza. Es, incluso, identidad de criterio, pero consciente de que mi criterio no opera como verdad absoluta, sino que debe serlo con remisión a unas exigencias del tráfico jurídico.

Desde el momento en que el artículo 105 enumera los requisitos para que opere la fe pública registral, nada hay que oponerle. Quizá, y como cuestión muy personal, la exigencia de onerosidad, generada por la doctrina española (e importada por la jurisprudencia local "sin pagar aduanas", en un fiasco de copia apresurada e inconsecuente), a una posible confusión de la gratuidad de un acto fraudulento frente a la gratuidad de los actos lucrativos no fraudulentos; lo que, unido al desconcierto allí creado con los artículos 1.351 y 1.362, C.c. (artículos 1.462 y 1.473, C.c. español), vino en concluir, que proteger con fe pública al adquirente por título gratuito era excesivo; con omisión de que, un buen sentido de aquellos dos preceptos, nos hacía ver, que las adquisiciones gratuitas son tan honestas como las onerosas (cuando lo son unas y otras). Pero, claro es, esta conclusión impedía "empujar" el registro español hacia el alemán (que también en España se ha importado sin pagar aduanas, aunque menos). Por cierto, que no proteger al adquirente, por título gratuito *mortis causa* durante dos años (ar-

título III, *in fine*), es algo que ya no se defiende, y si permaneció en la ley española de 1944-46, fue por inercia, lo que, además, pone de relieve la inconsistencia de no proteger las adquisiciones por título lucrativo.

Volviendo al tema, lo que observo, por lo tanto, ante el artículo 105, es, que recoge, y cándidamente, la tesis de ROCA SASTRE en tema de tercera y efectos de la fe pública. Que recoge la tesis de ROCA SASTRE, es elemental, con ese "válidamente" injertado en la fórmula del artículo 34 español; con ese artículo 108, párrafo segundo, referido al "segundo o posterior adquirente" (que NO es copia, aunque lo pretenda, del artículo 37, párrafo primero, apartado 2o., inciso primero); y con ese artículo 125, párrafo segundo, que se refiere al "subadquirente" (aunque lo identifique y confunda con el tercer poseedor).

Personalmente, quedo muy contento. Creo y participo del pensamiento de ROCA SASTRE, como fiel intérprete del Derecho español anterior a la reforma de 1944-46; e incluso del Derecho español antes de la reforma. Así como de que su tesis encaja como un guante en Derecho puertorriqueño, como proclama tajantemente la E. de M. de la Ley hipotecaria para Provincias de Ultramar, española, que rige en Puerto Rico.

Ahora bien, si tomamos en consideración, que el Tribunal Supremo, no empece lo que dice esa E. de M. en cuanto a las relaciones de Ley hipotecaria y Código civil; no empece a lo previsto en el Código civil, y no empece lo dicho por ROCA SASTRE, en sus sentencias y resoluciones ha fallado siempre como si el juez lo fuese LA RICA DEL ARENAL (porque la jurisprudencia, leyendo los libros, se ha olvidado de que respondían a *otras leyes*) si se toma en consideración, que esa jurisprudencia, aunque argumenta sus decisiones con el pensamiento de ROCA SASTRE (quizá, porque la tesis de LA RICA no se tenga en la biblioteca del Tribunal Supremo), falla como LA RICA (porque en esa biblioteca sí están las sentencias del Tribunal Supremo de España, que no sigue a ROCA SASTRE, sino a LA RICA); si esa jurisprudencia, en contradicción lógica que nunca he podido comprender (pues significa una dicotomía cerebral de mejor causa), ha actuado así, ¿va a cambiar ahora su criterio? Si, además, y sensato es decirlo, se le ofrece a esa jurisprudencia en bandeja de plata un artículo 252 que puede derogar todo lo que uno se imagine, siendo el proyecto, convertido en ley, ley especial, ¿va a cambiar la jurisprudencia? Unido, a, que, si un Registro está pensado para algo eficaz, es funcionando como LA RICA estima, ¿cambiará la jurisprudencia su enfoque?

Recoger la tesis de ROCA SASTRE significa dar entrada al problema, aun no pacífico en la doctrina española, que inició allí en 1946 y que continúa (polémica que viene recogiendo la "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", en que queda pendiente de terminarse un larguísimo artículo, iniciado en 1976, y apenas en sus primeras ciento

cincuenta páginas). ¿Queremos tener aquí el mismo problema? Yo pienso apuntarme, desde ahora, en la lid, aunque supongo que los Tribunales lo resolverán al modo “alejandrino” evitándose el nudo gordiano.

Resumiendo, me encantaría la tercería del artículo 105. Lamentablemente, pasó su hora mejor, como podría decir CHURCHILL.

Tampoco me satisface la fórmula empleada para hacer surgir la protección registral como presunción *iuris et de iure*, que se hace descansar en ese “cuando por cualquier razón resulte inexacto el registro”. Esa “cualquier inexactitud” puede provocar, precisamente, la indefensión del tercero. No olvidemos que *inexactitud* es término recogido en el artículo 100, que se remite a los artículos 110 y sigs., y, cabe, a los artículos 150 y sigs. Y si el Registro anuncia una inexactitud, esa perjudica a tercero, luego no le protege. Pienso, que la fórmula, pretendiendo obviar la ley vigente (ese “se anule o resuelva”, que en el artículo 105 tiene carácter ilustrativo) no es sensata, porque con ella se logra lo que se debe impedir. El “se anule o resuelva”, aludido luego de la “inexactitud” se convierte en mero ejemplo, por lo que toda inexactitud de cualquier clase es posible en el vocablo. Entonces, si el Registro es inexacto, por serlo, quien adquiere esa inexactitud no podría ampararse en ella, ya que, anunciada, le perjudica. Y, entonces, no tiene sentido el artículo 110, párrafo sexto y último, porque contradice al artículo 105. La idea de la fe pública es inversa: lo inexacto, por no estar registrado, no perjudica a tercero.

El párrafo segundo del artículo 105 lo comprendo muy bien. Pretende ordenar ese “seso judicial”. Sin embargo, la pretensión queda frustrada en el propio proyecto, pues el artículo 87, C), párrafo tercero, al autorizar la referencia, excluye los asientos relativos a *una misma finca o derecho*, porque caben datos traídos por referencia, que lo sean de *otra finca o derecho*. Mucho cuidado con esto, pues eso es lo que pretendió y logró la jurisprudencia.

El párrafo tercero, pienso, sobra; porque repite un principio general de Derecho hartamente conocido. La buena fe se presume siempre. Si se hubiese abierto la posibilidad de que el tercero conociese extraregistralmente, quizá la aseveración de este párrafo tuviese sentido. De no ser así, nada pasa si se suprime.

El párrafo cuarto sufre una excepción, que convendría salvar expresamente, en el artículo 111, *in fine*, excepción que, como acabo de apuntar, no tiene sentido.

En fin, otra vez, en el artículo 105, párrafo último, la salvedad pertinente al artículo 41, que recorre todo el proyecto (artículo 84, 4o., 99, 101, etcétera). ¡Sobra!

Del artículo 106, señalar lo ya dicho. Debe ir con el artículo 104, dando tratamiento unitario a la legitimación y sin que la fe pública venga a incidir como una cuña.

El artículo 107¹² aporta la novedad de admitir expresamente como modo de adquirir el dominio la protección de la fe pública (frente al criterio de ROCA SASTRE y del artículo 34 de la ley española, de que "será mantenido"), aspecto éste, que, aunque de apariencia teórico-académica, es de relevancia práctica, pues se enfrenta con la primera proposición del artículo 105, haciendo perfectamente válido lo que no lo es. Recuérdese que el artículo 34 de la ley vigente, como la formulación general del artículo 105 del proyecto, no sanciona valideces, sino que frena efectos de invalidez, lo que es harto distinto.

En su segundo párrafo, y es una lástima, acaba, en parte, con el régimen del artículo 84, por dar entrada a las servidumbres "en equidad", ¡dichosas servidumbres!, que, pudiendo haber tenido perfecto encaje en el Derecho privado, han "encajado" en el mismo sin necesidad. Dígase lo que se diga. El problema no estriba en que el artículo 107 se refiera a ellas, sin así mencionarlas, sino que deja también la puerta abierta para que cualquier cosa se pueda convertir en "servidumbre de equidad", con que a un juez se le ocurra pensar que es "justo", terrible concepto jurisprudencial para salvar cualquier escollo. Y no se trata de pretensiones meramente conceptualistas, como en algún momento preciso el Juez señor Rigau (si no me equivoco), sino de no pretender que, al amparo de flojas excusas, se busquen soluciones que ya existen en las leyes aquí vigentes (en apariencia, al menos). Difícil va a ser, sin embargo, oponerse a estas pautas.

No entiendo el párrafo cuarto, que parece concebir como figuras diversas y separadas la prescripción extintiva y la usucapión, sin apreciarse que son dos caras de una misma moneda: porque se produce la usucapión, se extingue por prescripción la acción reivindicatoria. Por lo tanto, resaltarlo de modo especial no tiene sentido propio. Sobre todo, cuando en Puerto Rico no se admite el no uso como causa de extinción del dominio, si no se produce usucapión contradictoria.

Tampoco alcanzo a comprender el sentido del artículo 107, párrafo último. Dejemos en claro, que afirmar la extensión de la protección del tercero a subsiguientes adquirentes, por mismas causas que, de no darse fe pública, invalidarían la adquisición de ese tercero, es elemental. Pero, mantenido el tercero en su adquisición, ¿a qué viene indicar que los subsiguientes adquirentes serán protegidos, si reúnen las condiciones del tercero señaladas en el artículo 105? Me extraña el planteamiento, porque, o esa protección le viene dada al "cuarto" (valga la expresión), o es imposible, porque ese "cuarto" no es tercero. Vayamos a un ejemplo. Si el tercer adquirente actúa de buena fe, ¿de qué sirve requerir a su adquirente que ignore el vicio que afectaba la adquisición del tercero? De nada. Ese conocimiento, referido a una adquisición que protege el artículo 105, ¿tiene energía para invalidar la adquisición del "cuarto"? No veo por qué.

Supongo, que la pretensión del artículo 107, párrafo último, es in-

dicar, que el efecto de la fe pública se ofrece en protección de la cadena de adquirentes, a contar del tercero. Hasta ahí, no hay nada que objetar. Pero reclamar a los subsiguientes adquirentes las condiciones del tercero no tiene sentido. Aparte que el "cuarto" recibe un peor trato, pues se le reclama "con los mismos requisitos" que su causante (teóricamente un tercero del artículo 105), más los requisitos del tercero impuestos en el artículo 105.

El artículo 108 quiere ser copia del artículo 36 y del artículo 37 de la ley vigente, que pretende resumir sucintamente. No se copia, ni tan siquiera se transfiere la misma idea. El esquema conceptual que se pretende es: que las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra tercero (artículo 105), salvo que, su causa surja explícitamente del Registro (artículo 108, párrafo primero), o que la enajenación en que el tercero adquiere, sea fraudulenta, siendo el tercero cómplice en dicho fraude o que adquiera por título lucrativo, todo ello, sujetando el plazo de la acción a su término de cuatro años. El artículo 108 no dice esto, sino que, en armonía (improcedente, desde luego) con el artículo 107, párrafo último, provoca el perjuicio de tercero, si un "posterior adquirente" fue cómplice o adquirió del tercero a título gratuito. Lo cual es, desde luego, completamente distinto. Es verdad, que el artículo 108, párrafo segundo, parece identificar al "segundo o posterior adquirente" con el tercero (lo que deja en el aire si el segundo es el tercero); pero que el posterior adquirente no es el segundo (que es tercero), se ve en el artículo 107, párrafo último, que distingue entre el tercero y adquirentes posteriores, en un sistema que es completamente inestable. Ello, aparte del problema que, relacionando el artículo 108 con el artículo 107, párrafo último, y el 105 respecto del artículo 110, párrafo último, surge ahora: ¿qué ocurrirá en el caso de que se "rectifique" la inexactitud registral a que alude el 105, rectificación operada conforme al artículo 110, párrafo último, produciéndose entre la adquisición del "tercero" y el "cuarto" o posterior adquirente?

Yo creo que no ha sido feliz la ponencia al pretender resumir la eficacia de los vicios que enfrentan la fe pública con éxito.

El artículo 109 también se inicia mal, pues su norma es opuesta al artículo 108, luego no debe decir "asimismo", sino, "no obstante lo dispuesto antes". Copia, en lo demás, el artículo 38 de la ley vigente, con dos connotaciones improcedentes. La primera, la referencia a la doble venta, que solamente sería factible como norma de Derecho transitorio, puesta en marcha la reserva de prioridad, pero puesta en marcha de verdad. Porque, si la reserva de prioridad hace imposible la doble venta, ésta no debe ser ni mencionada con carácter definitivo para el futuro. La segunda, ese injerto de la regla tercera, también, que reclama buena fe. Ya está exigida en el artículo 105; aparte, que la referencia al adquirente inscrito, que es el tercero o subadquirente, puede provocar más

problemas respecto de quién es, por fin, ese tercero misterioso protegido por la fe pública.

Por la misma razón, no veo armonía entre la regla quinta y el artículo 108, párrafo segundo. Si aquella norma frena el efecto de la acción rescisoria o resolutoria en caso de enajenación efectuada en fraude de acreedores, salvo las comprendidas en el artículo anterior; y éste provoca la efectiva resolución o rescisión y el adquirente que trae causa del tercero es cómplice en el fraude (fraude que debe entenderse entre el que vende al tercero y quien compra del tercero, pero no de éste), ¿cómo decir que entonces sí será eficaz contra el tercero la resolución o rescisión?

Quizá, la causa del error estribe, junto a la pésima redacción del artículo 198, a que éste ha pretendido recoger, por sentido inverso, los artículos 36, 37 y 38 de la ley vigente; pero ese sentido inverso no se ha efectuado respecto de toda la idea, sino con relación aparte, de tal manera que, respecto del resto, la idea cambia su significado, de negativo en positivo. Y la protección viene en resultar una falta de protección.

Finalmente, el artículo 109, en su último párrafo, quiere recoger el sentido del párrafo último del artículo 37 de la ley española, o del artículo 38 de la ley vigente. La prescripción sobra, si se formula bien la fe pública, porque este aspecto es propio del Código civil (recordemos la E. de M. de la ley española de 1961, que se traslada en esta materia a la ley vigente en Puerto Rico, que señalaba cómo, si estuviese ya en vigor el Código civil, muchas de sus prescripciones sobraban: ésta era una). Y, si ha de incluirse, no se limite la legitimación a una indemnización de daños y perjuicios. La fórmula de la ley española, quizá también innecesaria, es más amplia, al aludir a las acciones personales que fueren.

El artículo 110 nos ha ocupado la atención, no tanto por sí mismo, como por sus concomitancias en tema de documentos defectuosos o inexactos. No entiendo por qué sus prescripciones no se tratan unitariamente con el contenido del Título IX, sobre rectificación de los errores de los asientos, Título que, hemos suponer, alude a los errores formales, con Título propio; mientras que los errores sustantivos, más importantes, quedan subsumidos en la "forma y efectos de la inscripción". Es verdad, que la disparidad deriva solamente de gusto sistemático, por lo que me limito a apuntarla como parte de mi gusto, no porque el otro sea deficiente.

Del precepto, una breve referencia a su párrafo tercero, regla a), cuando determina la procedencia de la rectificación "por resolución judicial que la ordene". Yo, aquí, añadiría, "conforme a la ley", o "conforme a las leyes". Y ello, porque quede en claro, que así como los asientos quedan bajo salvaguardia de los Tribunales, tampoco éstos pueden usar de su capricho (como surge de algunos expedientes de

dominio, que no acreditan dominio alguno y que han sido objeto de perfecta registración, con demostrada ignorancia inexcusable del Juez y del Registrador).

La regla b), gana sentido por su remisión al régimen de cancelaciones. Luego, si hay algo que señalar, se hará entonces.

El párrafo sexto es reiteración especificada del artículo 104, párrafo segundo, que orquesta la legitimación. Por tanto, hasta qué punto sea útil la reiteración, lo dudo. Quizá, referir la norma al reglamento podría ser más adecuado, de creerse necesario mantenerla.

Lo que no sé, es qué hace el artículo 111 después del artículo 110, porque aquel se refiere al principio de publicidad en su vertiente de fe pública, que debiera haberse regulado antes de entrar a plantear la rectificación registral. Además, creo, sobra el precepto.

Su protección a herederos y legatarios es repetición del artículo 105, párrafo cuarto, como reconoce el propio artículo 111. Su alusión al tercero que adquiera de heredero, también es tratada en el artículo 105, como asimismo reconoce el artículo 111. Por lo que sólo parece útil su proposición última, que sujeta la efectividad de la fe pública al plazo de dos años, que, como ya he dicho, se abandona por la doctrina.

EL TÍTULO SÉPTIMO. *Anotaciones preventivas*

Con relación al artículo 112, en su proposición tercera, creo que debe precisarse que se trate de juicio ejecutivo, porque en otra causa, declarativa, lo procedente es la anotación preventiva de embargo, como se desprende de las proposiciones primera y segunda.

El apartado 6o., que es, considerado en sí mismo, completamente adecuado, refleja la posibilidad, peligrosa, de que la jurisprudencia siga sus pautas tradicionales, admitiendo anotación preventiva de cualquier pretensión caprichosa. Por ello, si el proyecto sigue la política de reducir algunas de las anotaciones reconocidas en la legislación vigente, a las que no alude, cabría hablar de una leve contradicción ante dicha proposición sexta.

El artículo 113 recurre a una tautología, que puede obviarse al amparo del 64, párrafo segundo. Personalmente, suprimiría la expresión de que "la acción tenga un derecho real" para expresar que "derive de un derecho real".

El artículo 114, me parece, halla su lugar sistemático en tema de cancelaciones, porque se trata de esto, no empece que, por causa de la cancelación de un asiento interino, proceda la extensión de uno definitivo.

El artículo 115 interviene, y participa, por tanto, de la problemática del documento *defectuoso*, generando, otra vez, la duda de cuál será el procedimiento aplicable, si el previsto en los artículos 100 y sigs. o 150

y sigs. Su proposición segunda adolece, en mi opinión, de algunas erratas, vgr.: omisión de la "o"; innecesariedad de aludir a un plazo que fijará el tribunal libremente, y el adverbio "asimismo", que aparece con un "así mismo", sin sentido alguno. La proposición cuarta, ¿qué hace en el proyecto? Si se trata de daños, se adjudicarán como proceda, salvo que se pretenda una precisión, en cuyo caso nada habrá que objetar, a no ser la extrañeza de que sea la única norma al respecto, porque, desde tal perspectiva, cabría diversas normas en parecido sentido. Respecto de la sexta, responde a una pésima práctica, que no tiene apoyo en la legislación vigente, y que infringe completamente el principio de publicidad en su manifestación de inscripción previa (tracto sucesivo), aparte de oponerse también al reclamo del artículo 81, proposición primera, del propio proyecto.

El artículo 121 parece terminar con la diferencia formal entre inscripciones y anotaciones. Mala política, porque, en los términos dudosos en que se expresa el proyecto, podemos encontrarnos con dos tipos de asientos sin, incluso, grandes diferencias de fondo. Todo lo cual afecta la claridad de los pronunciamientos del Registro, con los correspondientes efectos en la publicidad registral. Dado que el proyecto no prevé la posibilidad del empleo de fichas con diverso tono o color, por ejemplo, para inscripción y anotación, o derechos en firme y pretendidos, creo que el expediente al que se recurre en este artículo 121 puede ser altamente inconveniente.

El artículo 125 parece identificar al tercer poseedor con el subadquirente. Concebido el subadquirente como el tercero protegido por la fe pública registral, el tercer poseedor de finca hipoteca y tercero protegido por la buena fe con conceptos iguales. Pero entre el tercero protegido por la fe pública (por tanto, concurrendo los requisitos fijados en el artículo 105 del proyecto) y el tercer poseedor hay una gran diferencia, ya que éste, para serlo, no es requerido de reunir aquellas circunstancias. Debe recordarse, que al tercero hipotecario no le perjudica lo no inscrito, por lo que está protegido por la fe pública registral, al reputarse el Registro como exacto. Pero, con relación a los perjuicios que puedan derivarse de algo inscrito, debe soportarlos, por cuanto le afecta lo inscrito. De ahí, que no puedan identificarse tercero protegido por la fe pública y tercer poseedor de finca hipotecada, o tercer poseedor y subadquirente. Por ello mi preocupación ante la redacción dada por el artículo 105, que permite que al subadquirente le perjudique la "inexactitud" registral. ¿Se identifica, conscientemente y en todo caso al "tercero hipotecario" con el tercero poseedor?

El artículo 126, con sentido propio y adecuado, puede ser objeto de duda si se pone en relación con el artículo 100. Visto aisladamente, puede considerarse como un precepto que concreta y, por tanto, precisa, el alcance del concepto de "defecto", que señala genéricamente el

artículo 100, con aplicación especial al asiento de anotación. Pero, si se ponen en relación con carácter general, el artículo 126 permite ahondar la duda acerca del significado de "defecto" como equiparado a "inexactitud sustancial", porque del artículo 126 deriva claramente que "inexactitudes sustanciales" son también aquellas que no guardan relación alguna con la esencia del negocio de que se trate (vgr.: la fecha como referencia del asiento practicado).

EL TÍTULO OCTAVO. *Extinción de los asientos*

El artículo 127 podría requerir una leve precisión, añadiéndose la expresión "como tales", luego de la afirmación "pierden su vigencia". Perder vigencia, en general, significa que el asiento declina a todos los efectos legales. Pero, como pone de manifiesto el propio precepto, la conversión, que implica extinción del asiento para adquirir vida como nuevo asiento, provoca una eficacia robustecida, desde el momento en que, por ejemplo, un asiento interino se convierte en definitivo. La precisión, creo, no estorba y evita dificultades de interpretación.

El artículo 128 no hace sino precisar un efecto legitimador ya proclamado en el artículo 104 del proyecto, por lo que, inicialmente, reiterador. Ciertamente, que el artículo 128 no estorba en sí mismo considerado; pero quizá su contenido debió formar parte del artículo 104, redondeando, así, la formulación "sustantiva" de la legitimación. Debo recordar, insistentemente, que a estas alturas del siglo veinte, las formulaciones casuísticas y fragmentarias carecen de explicación racional, lo que, evidentemente, olvida el proyecto, quien tiene en apoyo de su criterio la experiencia española, que sigue formulando un Registro por medio de normas casuísticas y fragmentarias, aunque, menester es reconocerlo, ya la ley de 1944-46, inicia una tónica en sentido inverso, destacadamente en tema de efectos de la registración (legitimación y fe pública).

El artículo 131 recoge hipótesis de modificación de entidades registrales, recurriendo a expresiones poco afortunadas ("reduzca el inmueble", "reduzca el derecho") e incluso improcedentes. Reducir significa llevar una cosa a límites menores, por lo que, la división, segregación, el ajuste de cabida incluso, no reducen, sino que implican la alteración completa del inmueble. Si, como estimo, la idea del artículo 131 va dirigida a aquilatar el reflejo registral de las modificaciones en entidades registrales, el sentido normativo del artículo 131 tiene encaje perfecto en el artículo 85, sin perjuicio de seguir sustentando el criterio de que este precepto haya su lugar adecuado en el Reglamento, mediante recepción de su idea genérica en el artículo 7 del proyecto.

Del artículo 132 sigue sin gustarme esa referencia a una forma de "debidamente testimoniada", que no es sino consecuencia del desacuerdo que manifiesta el proyecto al calificar al Notario como parte intere-

sada, de un lado, y, de otro, al dar cabida alegremente los artículos 46 y 47 a documentos de diversa naturaleza formal, generándose, en cierta medida alguna contradicción entre estos dos artículos citados y el propio artículo 132, que parece reclamar en todo caso documento auténtico o escritura, lo que, por la equiparación, parece imponer el documento público como exclusivo, no empece dejar el proyecto la puerta abierta a los documentos privados, vía artículo 46, párrafo primero, regla tercera, en "armonía contradictoria" con el artículo 42.

La alusión a las excepciones de "esta" ley pudiera ser más adecuada referidas a "la ley", por ser voz más general.

El artículo 133, que en el proyecto se imprime como "artículo 13", es una norma sumamente peligrosa. Recoge, ciertamente, alguna sentencia judicial que, sensata en el caso en que se dictó, deriva en potencial absurdo cuando se eleva a norma general en el sentido que lo hace el proyecto. Porque la hipótesis que se contempla en el artículo 133 no impide que el cónyuge de que se trate pueda advenir en acreedor hipotecario sobre finca ganancial por título de bien privativo. El artículo 133 sigue manteniendo la enorme confusión existente, sin motivo ni fundamento alguno, entre el régimen ganancial como único, y las enormes modalidades de regímenes conyugales patrimoniales, olvidándose de la legítima existencia de un régimen supletorio legal con regímenes privativos. Bajo la fórmula del artículo 133, podría producirse un perjuicio de la entidad ganancial si el cónyuge que consiente es el "otro" y no el endosatario por derecho que se origina en bienes privativos. Bastantes atracos ha sufrido el régimen económico antes y después de 1976, demostrándose una enorme confusión entre regímenes económicos matrimoniales y regímenes patrimoniales, para trasladar ahora estos equívocos al marco registra¹.

Del artículo 134 no es satisfactoria la fórmula que emplea para excepcionar las cancelaciones cuando el derecho no se extingue, ni se modifica; y ello, porque da la impresión de que las prórrogas significan extinción y subsiguiente nacimiento de un derecho, cuando no hay tal, porque no se produce modificación objetiva alguna, ni tampoco subjetiva, desde el momento en que la prórroga es efecto del contenido del negocio así pactado. Prórroga significa la supervivencia del negocio, no la extinción.

El párrafo último del proyecto sobra en su totalidad, como lo demuestra el propio párrafo, que es una norma de remisión total.

El artículo 136 se expresa inadecuadamente. La fórmula de su regla primera es muy poco feliz, porque viene en resultar que la hipoteca y gravámenes recaen sobre el usufructo. La idea es reiterar el concepto de bienes hipotecables con restricciones objetivas, a que alude el artículo 107 de la ley vigente, pero es notorio que dicha idea se expresa fatalmente en el proyecto.

Del artículo 138, solamente una leve precisión. La necesaria cons-

tatación en la escritura de la identificación de los títulos al portador, debe hacerse en el acto de otorgamiento de la escritura por la que surge la hipoteca. La redacción del artículo 138 da la impresión, de que ese acto de otorgamiento, puesto al final de la frase, es de la escritura de que hace la hipoteca, más que de la escritura en que se provoca la inutilización total o parcial, en que habrá referencia a la original.

El artículo 140 añade un párrafo segundo, que es afirmar una verdad elemental. Supongo que el precepto tiene su razón de ser en las resoluciones de abril y agosto de 1979, antes aludidas. Y, por ello, resulta innecesario. Pero, olvidándonos de dichas resoluciones, tampoco le veo utilidad, porque dicho párrafo se limita a precisar un efecto de la caducidad, que está sabido y regulado en el Código civil, ha sido objeto de abundante tratamiento doctrinal y es constante jurisprudencialmente. Recuérdese, que, en esas resoluciones, la de agosto recurre a un fiasco colosal, invocando un extraño concepto de buena fe registral para obviar la eficacia propia de la caducidad. Y esos fiascos, con o sin ley que lo precie en sus efectos, se seguirán produciendo por el Tribunal Supremo. Léase, si no, la sentencia de 9 de febrero de 1979, que es el mayor desatino que puede darse, y sólo para "ahorrar" a una entidad financiera dos mil y pico de dólares.

El artículo 141 incluye una proposición final muy adecuada. . . siempre que se consignen las causas legales de la prórroga de la anotación.

En otro caso, el Registrador de la Propiedad de Puerto Rico se va a llenar de prórrogas, concedidas alegremente por los Tribunales. . . o denegadas cuando fuere menester concederlas. Si el proyecto pretende ser realista, ¿por qué no acoge la realidad de que los Tribunales "juegan" con el Registro y no se ajustan a las exigencias del mismo?

En el artículo 147, dos posibles erratas. La primera, en la circunstancia primera, cuando se refiere a elementos *identificativos*, por identificadores. La segunda, en la circunstancia cuarta, cuando se alude a la vecindad del notario. La vecindad no tiene, en Puerto Rico, contenido jurídico alguno. Y, dada la ausencia de competencia territorial del notariado, parece más adecuado determinar el domicilio del notario en cuanto tal.

El artículo 149 supone, en sus comienzos, una posible contradicción, cuando se refiere a los efectos de la notificación, que los limita —como si solamente se pensase en una única modalidad— a la "existencia del pleito". ¿Y si no hay pleito, pues la notificación tiene otra causa, va a seguir siendo el *enterarse del pleito* el efecto?

EL TITULO NOVENO. *Rectificación de los errores de los asientos*

El artículo 151 podría iniciarse con una fórmula de salvedad respecto del artículo 7, que, en su párrafo último, determina la salvaguardia

de los asientos de los Tribunales. La relevancia es solamente formal, pero es relevancia.

El resto del título, es de suponerse, recibirá tratamiento reglamentario, por lo que es menester a la redacción de éste, para determinarse si el trámite de rectificación se instrumenta adecuadamente.

EL TÍTULO DÉCIMO. *Hipotecas*

En tema del artículo 157, una precisión, con relación al apartado segundo, cuando se refiere a la posibilidad de hipotecarse los derechos. Es sabido, que la fórmula es contentiva de un concurso de hipotecas sobre un mismo objeto, ya que en nuestro sistema jurídico —o lo que de él queda, que no es mucho ya—, es imposible la figura de derechos sobre derechos. Pudiera modificarse la expresión, regulando la idea de manera más adecuada.

Del artículo 158, su regla quinta, en su presente redacción, ofrece la impresión de que la hipoteca puede actuarse sobre la superficie en exceso del propio contenido de este derecho real. Adolece al apartado de una cláusula de limitación similar a la prevenida en el apartado primero. Y es importante la adecuación en tema del derecho de superficie, por ser un derecho casi desconocido por la jurisprudencia y por el legislador puertorriqueño, que vienen jugando con la superficie sin saber adecuarlo, dándole entrada con formulaciones monstruosas (Cfr. artículo 2, párrafo segundo, Ley de propiedad horizontal), en su expresión y en sus formas, lo que, unido al atentado jurisprudencial a las instituciones (fiel exponente del cual puede ser la sentencia de 9 de febrero de 1979), aconseja pautar legalmente los cauces por los que pueden desenvolverse las figuras jurídicas. En otro caso, cabe invocarse el apartado quinto para configurar una superficie que exceda de los límites del dominio, al solo efecto de no perjudicar a una entidad financiera que actúe como acreedora hipotecaria, siempre que no se denomine "X Mortgage Bankers, Ins."

El apartado sexto del artículo 158¹³ es una solemne brutalidad jurídica. ¿Cómo pretender que el arrendamiento sea objeto de hipotecas? ¿Qué tiene que ver la facultad de subarrendar con la de hipotecar? El proyecto, es mi impresión, parece hacerse eco de esa absurda tesis que circula por ahí, y por España, de que el arrendamiento, por inscribirse, se convierte en derecho real, confundiendo así la esencia del derecho real con un efecto de la registración. Al parecer, quiere ser el proyecto innovador en materia jurídica, y elige para ello la esfera menos adecuada, admitiendo la hipotecabilidad de una relación jurídica personal. El fiasco tiene su origen en el proyecto número 443, de 1978, y quizá en algún otro anterior. Lo que significa, creo, que se ha pasado por ello de forma un tanto alegre, sin captar las consecuencias de una norma de tal naturaleza. Personalmente, no tengo nada en contra de

configurar el arrendamiento como un derecho real —tendencia que se refleja, aunque no llega a cuajar aún, en las leyes de arrendamientos generales, equivalentes a la de “arrendamientos” especial que existe en Puerto Rico—. Pero, mientras no exista posibilidad sustantiva de que el arrendamiento sea derecho real, prevenir su hipotecabilidad en una ley registral, o es fraude o es ignorancia.

El párrafo séptimo mantiene la contradicción en tema de si se inscriben o no, si son “menciones” u otra de mayor hechura las concesiones administrativas. Punto éste que he reiterado en páginas anteriores, holgado aquí la repetición nuevamente.

La regla decimonona, porque ésta incita en el apartado primero, aparte de en la Ley de propiedad horizontal, siendo en todo caso un derecho real de espacialidad dominical.

Los artículos 160 y 161 regulan la extensión objetiva de la hipoteca por propia naturaleza, sin requerirse pacto expreso. Conviene, en razón de emitir una opinión, transcribir el pensamiento de un moderado, ROCA SASTRE, quien se hace eco de la opinión existente en España con motivo de publicarse la ley de 1861: “Se criticó acerbamente esta exagerada expansión del gravamen hipotecario. Se decía: que ello imposibilita el crédito mobiliario y agrícola; que absorbía una porción de elementos de riqueza de los cuales, sin detrimento de la tierra dada ya en garantía de un préstamo, podría disponer el dueño con objeto de proporcionarse nuevos capitales afectándolos a la seguridad de su pago: que implicaba un embargo por ministerio de la ley basado en la presunción absurda de que tal era la voluntad del propietario cuando constituyó la hipoteca; que en ciertas ocasiones la ley venía a atribuir al acreedor derecho y acción real sobre cosas cuya existencia no era un hecho conocido, ni acaso presumido en la fecha de la constitución de la hipoteca, como si el consentimiento pudiera recaer sobre cosa desconocida y no anulara el contrato el error substancial acerca de ello recaído: que contrariaba la libertad de contratación, ya que la ley demasiado oficiosa en favorecer al acreedor, hacía que la hipoteca absorbiera todo el valor de la cosa gravada, no autorizando siquiera el pacto en contrario; que era injusto el criterio de accesoriedad llevando a la exageración, pues tratándose de ciertos objetos muebles, como una maquinaria por ejemplo, colocada con prosperidad a la hipoteca, solía tener más valor que la hipoteca misma, etcétera, etcétera”. *Derecho hipotecario*, ed. 1948, IV, pág. 260). Esta crítica llevó a modificar, y algo tímidamente, los artículos 110 y 111 de la ley española. El proyecto, aquí, es sumamente conservador. Porque, a los juicios emitidos respecto de la legislación española, habría que añadir: que, siendo la financiación oligopolística en Puerto Rico; siendo los contratos de tipo de los de adhesión, estando supergravado el costo, para el deudor, siendo el interés abusivo (pues se le debe añadir la tasa de descuento), y siendo el riesgo nulo (que para eso están subsumidos en el contrato de prés-

tamo los seguros de título, de hipoteca, de riesgo por impago, etcétera., etcétera); siendo ello así, los artículos 160 y 161 del proyecto no son otra cosa que un atraco "a ley armada". Si a esto se une, que en el proyecto, en mi personal opinión, no creo que aliente a los abogados a ejecutar por la vía hipotecaria —como no lo han hecho en los últimos cuarenta años—, cabe la posibilidad de que se vaya admitiendo por los Tribunales, por amor de "la justicia", el pacto de *lex comisoría* que ya se reclama por las entidades financieras. Y, entonces, ante una extensión objetiva desmesurada y ante el pacto, se alentará buscar el incumplimiento que la satisfacción del débito. No se olvide que esa llamada "reposesión" y vuelta a vender del inmueble, es una fuente inagotable de beneficios. Con ello se logrará, sí, incrementar los enormes recursos de los acreedores hipotecarios; pero, si algún día el gran público aprecia cómo se está jugando con él (y ya sabe que con él se juega, aunque ignora en dónde y cómo), ese gran negocio puede frustrarse a medio plazo, por mirar solamente al corto. Esta consideración excede, ciertamente, de los marcos formal jurídicos que me he propuesto inicialmente. Pero el estado de financiación de los inmuebles, que aquí es una imposición de las condiciones de vida, está de manera tal centralizado, es tan abusivo (es tan repugnante visto incluso desde la propia esfera del hombre normal norteamericano), que se explica el pase de frontera. Y, aunque estoy conciente de que la advertencia caerá en vaso roto, debo dejar constancia de la misma.

El artículo 162 recoge la extensión objetiva por parto. Veremos escrituras notariales recogiendo el artículo 162 como cláusula de estilo. Lo que, asimismo, ocurrirá con los artículos 166 y complementarios, en función de que será financiador quien impondrá las condiciones —al igual que hace ahora—, y, además, bajo la excusa de que es un pacto liberalmente consentido.

El artículo 166 parece una norma pensada en beneficio del consumidor. Debe, no obstante, leerse en íntima relación con el artículo 167, porque esa conexión provoca la conclusión de que la finalidad del artículo 166 no es la que dice. Ambos preceptos son, prácticamente, copia de los artículos 114 y 115 de la vigente ley, si bien el artículo 167 ha suprimido el párrafo último del artículo 115, dando, así, carácter de derecho absoluto a lo que, en la vigente ley es simple facultad del acreedor. El derecho de exigir que contempla el artículo 167, al no tener enfrente la facultad de denegar, es, prácticamente, una orden al Juez.

El artículo 170 hace referencia a un tipo de hipoteca especial que no conozco, la "subsidiaria". Toda hipoteca es, por esencia, subsidiaria; pero la precisión que se hace en este artículo supone otro carácter subsidiario, que, repito, ignoro.

El artículo 180 concede un largo plazo de prescripción a la acción hipotecaria, el de 20 años. Precisamente, cuando es política judicial

en que se sitúa, por su demarcación territorial, la mayor parte del inmueble. Si esto es así, ¿por qué dar competencia a varias Salas de los Tribunales para entender en el procedimiento de ejecución de hipotecas? De otro lado, conviene superar la confusión entre jurisdicción y competencia, que se manifiesta en la proposición del precepto; en su hipótesis, se trata de una cuestión de competencia, ya que no existe conflicto entre jurisdicciones; y, cuando éste se da, vgr. entre la jurisdicción local y la federal en un caso de quiebra, aquella cede en beneficio de ésta por la propia energía de la jurisdicción federal.

Considero, que afirmar una competencia indiscriminada —en el sentido anglosajón del término— es facilitar la confusión. Reglas claras de competencia, facilitan el proceso y ayudan a evitar la acumulación de casos en una Sala. Evitemos en materia inmobiliario registral, en su vertiente de ejecución hipotecaria, lo que ocurría en Caguas con los divorcios, que sólo servía para acumular las labores del Tribunal de Bayamón.

Los artículos 203 y siguientes se dedican a regular el procedimiento de ejecución sumaria, único, por cierto —y es lógico— que se contempla en este Título XI, no obstante aludirse en el mismo a los “procedimientos” de ejecución. Y digo que es lógico, pues la ejecución por vía ordinaria es legislación rituarial; y nada digamos del engendro que se viene practicando actualmente, que es una confusa mezcla de procedimiento declarativo con alternativa de ejecución, cosa nunca vista en Derecho.

Este juicio condenatorio de lo actualmente existente en el marco de “la práctica”, que desconoce enteramente el Derecho aplicable, justifica un juicio positivo en la regulación que el proyecto ofrece del juicio de ejecución de naturaleza sumaria. Al menos, pone orden y concierto en un procedimiento que la legislación vigente algo oscuro, y que la jurisprudencia se encargó de oscurecer aún más, al menos con la intensidad suficiente para que el abogado se acordase de iniciarlo, generándose, así el único caso en el mundo del Derecho, en que se ha recurrido, sistemáticamente, a un plenario para ejecutar hipotecas, con el exceso de onerosidad en detrimento del deudor hipotecario, consumo de tiempo que ha encarecido los préstamos de garantía hipotecaria y que explica —aunque nunca justifica— los reclamos que se lanzan ahora por ahí, para dar entrada al pacto de *lex commisorio*.

Creo que, ahora, el abogado no podrá excusarse de afrontar este procedimiento; si es ignorante de su función, habrá que ponerlo de manifiesto; si conoce su profesión, será menester al empleo de los recursos que la ley le ofrece; y si no, habrá que alentarle a que se dedique a otros menesteres.

Vayamos, ahora, a algunos pequeños detalles de este procedimiento.

Del artículo 203, párrafo segundo, me desagradó profundamente el requerimiento de pago mediante correo, sea o no con acuse de recibo,

convertir, sistemáticamente, los plazos de prescripción en plazos de caducidad; cuando, mediante reglamentos de administración, esto es, de orden interior, se está derogando el régimen de plazos prescriptivos sustantivos; cuando, siempre que se puede, el pronunciamiento judicial evita defender al consumidor, porque "este Tribunal está alentando reducir los plazos para evitar congestión en el calendario", lo que se justifica con el argumento, tan "racional, de que así se está haciendo en el Japón, ¡mira por donde el acreedor hipotecario es mantenido y reforzado en su posición! Es mi parecer, que la balanza está destacadamente inclinada en beneficio de los sectores fuertes. Imagino que así será en el Japón.

El artículo 191 parece que sobra entero, tanto porque está recogido en el artículo 156, como porque es materia que regula el artículo 1811, Código civil.

El artículo 196, en cuanto excepción al artículo 87, A), 5º y artículo 87, B), 2º, debiera consignar ese carácter excepcional, o, mejor dicho,

Con relación al artículo 200, contenido único de la Sección tercera excepcionante.

de este Título Décimo, conviene resaltar lo extraño que me resulta ver desaparecer todas las hipotecas legales, excepto la tácita a favor de los entes de Derecho público. Al parecer, se da por derogado enteramente el Código civil en estos aspectos, poniéndose fin a la duda de si las previsiones de dicho cuerpo en tema de afianzamientos mediante hipoteca tenían o no valor al haber iniciado en él, así algunas normas de carácter rituario, como "la práctica". No dudo que, a los realistas (que no son los monárquicos, aunque lo parecen con frecuencia), les satisfará. Sin embargo, no deja de ser un pequeño absurdo, aparte que opuesto, siempre, al contenido de la norma sustantiva, a la cual debe adaptarse el Derecho procesal, aunque en Puerto Rico haya ocurrido a la inversa.

EL TÍTULO UNDÉCIMO. *Procedimientos para la ejecución de hipotecas*

El artículo 201 mantiene la tónica general de reiterar, que los pactos obligacionales —en este caso, referidos a la cubierta mediante garantía hipotecaria por concepto de costos y abogados— no trascienden; pero, incluso, en los términos en que se redacta el proyecto, va más allá que otros artículos ya citados, pues —aunque debe presuponerse la idea— el artículo 201, párrafo tercero no expresa que esa suma forma parte de la cubierta por garantía hipotecaria, como derivado del principio de especialidad de las hipotecas.

El artículo 202 parece plantear una contradicción entre la competencia territorial de los Tribunales y las secciones del Registro de la Propiedad, al menos, según la idea que refleja el artículo 7, que quiere concentrar el historial de la finca en el tomo de la sección registral.

pues es una forma que no reúne el carácter de personal, que debe acompañar al requerimiento. El recibo del correo puede firmarse por cualquiera, haciendo factible lo que, posiblemente, sea nulo de pleno Derecho. Tónica ésta que está siendo peligrosamente alentada. Me cuenta, aunque no lo sé a ciencia cierta, que en las nuevas normas de procedimiento civil "avaladas por el Tribunal Supremo para más inri", se conviene que, en caso de sentencia firme contra un deudor que no puede pagar, si el delito se contrajo mediante firma de deudor solidario, se podrá proceder en ejecución contra éste, "explicándole" la situación. Si esto es cierto, mucho me temo que estemos alentando el despacho rápido de los casos en los Tribunales con olvido de la función de aplicar la ley haciendo justicia; y, a ese ritmo si tanto preocupa la acumulación de casos, podría llegar la ocasión de que se evite dicha acumulación suprimiendo los Tribunales. Es condenable, de verdad, esta política, de llegar a los resultados sea como fuere; si el Derecho es forma, hay que respetar las formas, sobre todo aquellas en que descansa la elegancia del Derecho privado, que, no se olvide, responden al reconocimiento de la dignidad del ser humano, no a un capricho pasajero, no obstante los esfuerzos que vienen haciendo esta Asamblea Legislativa y el propio Tribunal Supremo en sentido contrario, esto es, en el de santificar el capricho. Aquí, no puedo por menos de señalar la vergonzosa y vergonzante sentencia de 9 de febrero de 1979, fiel exponente de lo que digo.

Pero, volviendo al tema, debo insistir en la conveniencia de que los requerimientos sean personales; y, en su imposibilidad, mediante proclamas oficiales. Yo sé de algunos casos en que el deudor hipotecario —persona relacionada con la profesión jurídica en estos casos, precisamente— recurre a las "trampas legales" para prolongar el debate; pero, aparte, que esta situación no es frecuente, por lo que no justifica alentar medidas drásticas, deriva realmente de algunos formalismos jurisprudenciales que se mantienen a rajatabla, en detrimento de otros formalismos, con frecuencia más importantes como cuestión de hecho, aunque menos llamativos. Comparad, si no ese "día en corte" que en un porcentaje altísimo de los casos contenciosos a nada responde ni a ninguna parte lleva.

Tampoco veo feliz el párrafo cuarto de este artículo 203, que, de entrada, reduce los pocos derechos concedidos a la mujer casada por la reforma de 1976; se enfrenta —cosa sorprendente en el proyecto: lo hace cuando no debe— con la más reciente jurisprudencia, que reclama legitimación procesal activa y pasiva conjuntas de ambos cónyuges, y da la impresión de que los deudores hipotecarios son casi criminales, cuando, si tuviéramos que sopesar el aspecto delictivo, podríamos afirmar que abunda más en el lado financiador —como pone de manifiesto la legislación de R.E.S.P.A. y la reciente estadística del Congreso de los Estados Unidos acerca de la "delincuencia corporativa"—, al que, no obstante, se le protege en exceso.

El artículo 204 es traslación de las disposiciones sobre emplazamientos de menores de las reglas de procedimiento civil, de tal forma, que, lo que, en un procedimiento ordinario puede tener sentido, deja de tenerlo en tema de ejecución de hipotecas. Me refiero a las desafortunadas y contradictorias expresiones de los párrafos segundo y tercero del artículo 204, que no saben lo que dicen.

El párrafo segundo comienza mal cuando alude a un "menor de catorce años o más", pues la fórmula es comprensiva, desde la persona que tiene un minuto de edad, a la que tiene veintiún años menos un minuto. Distinguir la mayoría de la minoría con emancipación tiene sentido; la edad de 14 años es un absurdo a estos efectos procesales, por cuanto reclama y afirma que el menor no tiene legitimación, por lo que deben entenderse los trámites con quien ejerce la patria potestad, lo tutela o curatela. Si a ello añadimos, que el proyecto no conserva su armonía con la legislación reformadora de 1976, que hizo posible un domicilio de hecho con plenos efectos jurídicos, frente a un domicilio jurídico con efectos de hecho simplemente; que distinguió la patria potestad, la custodia con trascendencia jurídica y una "custodia" (así, entre comillas), que nadie sabe qué puede significar, puede venir en resultar que esta legislación rituaría en tema de ejecución hipotecaria por la vía sumaria, conculque la legislación sustantiva, teniendo entonces que intervenir la jurisprudencia... para terminar de confundirlo todo.

Igualmente, es anodina la previsión de requerimiento o emplazamiento al director de una institución para el tratamiento de enfermedades mentales, pues sabido es, que en el Código civil el director no existe legalmente, ya que el declarado incapaz judicialmente tiene su tutor o curador —debe tenerlo, aunque el Estado, con frecuencia, se olvide aquí de sus obligaciones—; y si se trata de un enfermo no declarado judicialmente incapaz, la formulación de legitimación procesal no es la prevista. Así lo reconoce el propio artículo 204, párrafo quinto, que está redactado con mayor sensatez. Sensatez que, sin embargo, tiene sorna en el párrafo sexto, que ofrece una norma más hipócrita que el formal conocimiento de las leyes o el formal emplazamiento mediante proclamas públicas, resultado de haberse suprimido la "interdicción civil", que tenía también un efecto beneficioso para el sometido a entredicho, el cual, naturalmente, desaparece ahora.

Creo que el proyecto no es culpable de este confusionismo, pues se limita a recoger las enormes nebulosas generadas en Puerto Rico, por un procedimiento anglosajón, que se ha perdido en la búsqueda de reglas claras y simples de emplazamiento, las cuales, por cierto, están a la mano en cualquier manual de Derecho procesal, excepto en U.S.A.

El artículo 206 parece incluir una ironía, al reclamar entre las circunstancias que deben constar en el escrito que inicia el procedimiento sumario "la competencia del Tribunal Superior", ironía en el sentido

de la competencia general reconocida en el artículo 202, párrafo segundo. Porque ambos artículos 202 y 206 parecen presuponer la sumisión expresa. Bien, supongamos que no la ha habido, ¿va a determinarla el acreedor o el deudor?

El artículo 207 parece también redactado de modo muy particular; admitida la conveniencia del requerimiento de pago efectuado por correo, ¿a qué viene el artículo 207, II (I), a reclamar declaración jurada de la persona que puso el requerimiento en el correo, si consta el comprobante de la propia oficina postal? Incluso, la posibilidad de entregar el requerimiento o su imposibilidad, quedan claras en el propio resguardo. Da la impresión el proyecto de que, cuando puede recurrir a un medio de prueba sencillo, lo evita. Hecho el mal de aceptarse el correo como medio de requerir, debieran aceptarse sus consecuencias; no se hace entonces.

El artículo 208, entre algún otro, niega al Juez Cintrón García, que no quiere que los escritos se *radiquen*, lo cual, además, me parece muy bien. Voto con el Juez Cintrón y creo conveniente que los escritos se presenten en la Sala en que radica el pleito.

El artículo 209 introduce en sus apartados a) y b) una reiteración innecesaria. Creo que, en sus términos, el apartado a) sobra completamente, pues el b) abarca todas las posibilidades, incluso, y como es natural, la de los titulares dominicales.

El artículo 210 introduce un nuevo requerimiento de pago, en esta ocasión judicial, en lugar de prevenir la posibilidad de oposición, si existe.

Respecto del artículo 233, cabe señalar, que su último párrafo es norma de Derecho transitorio, debiendo situarse en el Título XIV. Lo mismo cabe decir del artículo 235, que se encuentra inserto en lugar que no le corresponde.

No obstante lo expuesto, creo que el proyecto ofrece su parte más feliz al regular este procedimiento sumario, sin perjuicio de serias deficiencias ante un procedimiento de esta naturaleza y a su instrumentación, deficiencias derivadas en buena medida de ser copia de "la práctica" no practicada por lustros y del influjo del Derecho procesal anglosajón —o de lo que aquí se vende como tal—. Ya tienen las entidades de financiación un procedimiento rápido, breve y cómodo de ejecución, que tanto anhelaban, y que ya tenían en la legislación vigente. Nunca se ha usado. ¿Podrá decirse lo mismo del que se contempla en el proyecto? ¿Por qué, siendo en esencia muy similares, es posible el rechazo por iguales razones que se rechazaba antes?: porque el abogado no conoce su profesión y, donde se le reclama rigor, huye.

De aquí la posibilidad de incluirse la modalidad de ejecución ante Notario, que se admite en la materia al amparo de la libertad de pactos, y que pudiera ser conveniente en Derecho puertorriqueño. Es verdad, que la circunstancia de estar los Notarios —los que lo están— rígida-

mente adscritos a las entidades de financiación (son sus abogados); podría generar la duda acerca de la objetividad de dichos Notarios en el proceso de ejecución. Creo, sin embargo, que es dable superar este aspecto, y podría regularse un procedimiento con salvaguardia de los derechos de las partes, con suficientes garantías, descargando, así, los calendarios judiciales. Siempre, resultaría más económico para el ejecutado y, creo, podríamos terminar con las pretensiones exponentes de una ausencia de ética elemental que comienzan a proliferar.

TÍTULO XII. *Concordancia entre el Registro y la realidad jurídica. Inmatriculación de fincas*

No es menester volcar comentario alguno sobre este título, que se limita a recoger la legislación vigente, con una mejor organización y claridad. Solamente se puede explicar una referencia concreta al artículo 239, en su alusión al "trámite civil ordinario", cuando debe referirse al "procedimiento civil ordinario".

Respecto del artículo 250, he de reiterar lo ya dicho. Se trata de una norma anodina en el sistema del proyecto, que carece de justificación alguna si la inscripción tiene carácter voluntario.

TÍTULO XIII. *Cierre y archivo de los libros antiguos, archivo de los libros diarios terminados y reconstrucción de los libros del moderno Registro*

El artículo 251 parece estar literalmente copiado de la legislación vigente, pues hace referencia a los registros de las Antiguas Contadurías, Anotadurías y Receptorías de Hipotecas, disposición que tendría sentido en la Ley hipotecaria vigente, no en una que, luego de cien años, va a reformarla. Ante la norma, asoma la duda: ¿nunca se cumplió con la Ley vigente?

Del artículo 252, ya he expresado las dudas que puede generar su alcance derogador. No dudo que, con el estudio más meditado, el precepto podrá ser fuente, en cuanto se señale, de numerosos problemas. Y, parece elemental, el párrafo segundo de dicho precepto es una norma sin sentido práctico alguno, pues, o impone un criterio de interpretación inútil, o dice algo elemental que, por ello, no debe decirse.

TÍTULO XIV. *Disposiciones transitorias*

Dos precisiones con relación a la regla cuarta y a la quinta.

Respecto de la primera, reiterar lo antes dicho, acerca de esa pluralidad de reglamentos que aparecen en la misma, nunca antes mencionados.

En cuanto a la regla quinta, arrastra consigo los defectos que se han señalado para el trámite de calificación.

La norma sexta es, desde luego, totalmente condenable, al dar situación firme a una situación que nunca debió ser tolerada: el acceso al Registro de títulos con defectos subsanables.

Es raro, no contener el proyecto disposición alguna expresa en tema de los asientos, numerosos, que son radicalmente nulos por imperativo de la modificación al artículo 65 de la Ley vigente, y concordantes, así de dicha ley como del reglamento para su aplicación.

JUICIO GENERAL QUE MERECE EL PROYECTO

Centrado el dictamen en aquellas cuestiones, que, en visión general y rápida, nos ofrecen inconvenientes, hay que temer —dados los defectos que, según propia perspectiva del sistema inherente—, que surjan numerosos problemas no apuntados. Desde este plano, no parece aconsejable aprobar un proyecto de ley que carezca de mínimas condiciones de idoneidad, destacadamente si se alega, como se ha venido haciendo, que se trata de poner fin a una legislación arcaica. El proyecto es tan arcaico como la ley que pretende reformar en numerosas de sus partes, porque se limita a la copia de la ley “reformada”, recortando sus disposiciones. Donde podía ser innovador, actualizando el sistema registral, el proyecto, o no lo es, o se muestra tímido. Donde pretende ser original, el proyecto fracasa.

Sin perjuicio de que, en su momento, la Asamblea Legislativa actúe como estime adecuado, creo que puede aconsejarse lo siguiente: los sistemas registrales no son instituciones jurídicas sostenidas en el vacío, sino en realidades. Un sistema registral reclama coherencia con sus postulados previos. No creo que el proyecto responda a la instrumentación de un sistema registral técnico jurídico, de cualquier tipo, sino que parece una pequeña componenda entre los archivos inmobiliarios norteamericanos anglosajones y un antiguo sistema de registración hispánico. Pretender tal convivencia es difícil, si no imposible. Creo, honestamente, que parece llegado el momento de reorientar la registración inmobiliaria del país por otros derroteros. Porque pretender, mediante la afirmación gratuita, el anclaje en un sistema al que la legislación pertinente no proporciona sus medios adecuados, es engañarnos. Si la realidad no responde a ese pretendido sistema, mejor es abandonarlo francamente. Lo único que puede ocurrir es, que cuando Estados Unidos culmine su proceso de innovación revolucionaria —respecto de su propio sistema jurídico— estableciendo un Registro adecuado, Puerto Rico haya de volver hacia legislaciones “arcaicas”, porque entonces, al ser admitidas en Derecho norteamericano, serán modernas. Pero esto son pequeñas paradojas que la vida gusta de jugar, sin mayor relevancia.

NOTAS

¹ Artículo 52. Se registrarán los documentos dentro de los 60 días siguientes a su presentación o de corregidas las faltas que se hayan señalado, o de radicado el Escrito de Recalificación, *excepto cuando media justa causa, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento*. Dentro del mismo término notificarán las faltas y actuarán ¿quiénes? respecto de los títulos defectuosos conforme al Artículo 69.

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 cualquiera de las siguientes situaciones:

- 1o. Se corrija el defecto notificado, según lo dispuesto en el Artículo 69;
- 2o. Se radique ante el Registrador el escrito solicitando recalificación que dispone el Artículo 70;
- 3o. Se tome anotación preventiva por 60 días dispuesta por el Artículo 71;
- 4o. 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.

² 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, dentro de 60 días de la fecha de dicho 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.

Si se hiciera 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.

Si se hubiere consentido la calificación del Registrador con arreglo a lo dispuesto en el párrafo anterior y el interesado intentase corregir los defectos apuntados dentro del término que concede el Artículo 69, sólo se podrá recurrir gubernativamente de la denegatoria al efecto de determinar si los defectos señalados fueron corregidos.

Artículo 71. Si recibida la solicitud de recalificación el Registrador decidiere mantener su calificación original, dentro de un término de 30 días denegará la inscripción solicitada, extendiendo en su lugar anotación preventiva sobre la finca

COMENTARIOS A LA LEY HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO 961

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.

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 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 70, solicitando la recalificación, excepto cuando mediare el intento de corregir defectos previstos en dicho Artículo.

También podrá el interesado recurrir gubernativamente cuando habiéndose inscrito el título presentado, el Registrador se negase a reconocer en el asiento, cuando le sea solicitado, todo el valor y efecto legal del título.

³ Artículo 68. Serán faltas que, de no corregirse de conformidad con las disposiciones de esta ley, impiden la registración del título presentado:

1. Las que afecten los requisitos formales del documento o el acto o contrato en él consignado.
2. Las que produzcan la nulidad de los mismos.
3. Las que se originen de obstáculos del Registro.
4. Las que se funden en las disposiciones de esta ley.
5. Las que en alguna forma contravengan o no cumplan con las leyes del país.

Dice el Artículo 67: "La calificación hecha por el Registrador de los documentos presentados 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.

⁴ Artículo 72. En los casos de los artículos precedentes, si se corrigieren las faltas luego de caducado el asiento de presentación se hará una nueva presentación y surtirá sus efectos desde la fecha del nuevo asiento.

De ser corregidas 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.

⁵ Ver nota 2.

⁶ Hay que suponer, que el "sí así se pidiere" va referido a notificar al Notario. Si no, no habria notificación ni término inicial para computar el plazo del asiento de presentación.

⁷ 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.

⁸ Artículo 71. Si recibida la solicitud de recalificación el Registrador decidiere mantener su calificación original, dentro de un término de 30 días denegará la inscripción solicitada, extendiendo en su lugar anotación preventiva tendrá un término de duración de 60 días a partir de su fecha.

⁹ Sobre la aparente reiteración de los párrafos primero y tercero, ver luego en el texto del trabajo cuál sea esta anotación, luego se verá.

¹⁰ Artículo 56. *Inscrito o anotado* previamente en el Registro cualquier documento mediante el cual se *constituyan, transmitan, modifiquen o extingan* derechos reales sobre un bien inmueble, no podrá inscribirse a anotarse ningún otro de igual o anterior fecha *que se le oponga o que sea incompatible*, por el cual se *transmita 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.

Junta al "contrato en gestación", que es como se define la reserva de prioridad (Art. 54), la referencia constante a los actos y contratos como objeto de la

¹¹ Dos normas se refieren al punto, los artículos 141 y el 71, proposición última:

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 periodos adicionales de cuatro años, siempre que la prórroga sea presentada en el Registro antes de haberse cancelado el asiento.

Para el Art. 71, ver nota 8.

Artículo 105. A pesar que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, no 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.

COMENTARIOS A LA LEY HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO 963

inscripción y la posibilidad de acceder al Registro nuevas relaciones obligatorias (Art. 102), etcétera.

El Artículo 102, respecto del artículo 101:

Artículo 101. La publicidad del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial. Y tanto 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 a 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.

Y la especial salvedad del artículo 41, que parece consciente del punto:

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 inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento de conformidad con la ley.

¹³ ¿Qué pensar ante el artículo 178, que niega (pretende ignorar) todo el régimen de especialidad y la propia naturaleza de la hipoteca, o frente al Art. 158, que admite la "hipoteca" del arrendamiento (aunque ni sea tal)?

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 efectos de esta ley."

Artículo 158, inciso 6.: "Son hipotecables:

6o. 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.

¹² Artículo 197, párrafo último:

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.