

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

ARTÍCULO

ANA CRISTINA GÓMEZ PÉREZ*

I. Hechos registrales.....	663
A. <i>Quiñones Reyes v. Registrador</i>	664
B. <i>Bechara Fagundo v. Rodríguez Cintrón</i>	664
C. Ejercicio de un derecho real inscrito.....	665
II. El Derecho inscrito real a favor de los anotantes en <i>Quiñones Reyes</i> <i>v. Registrador</i> y en <i>Bechara Fagundo v. Rodríguez Cintrón</i>	666

UN SOLO CASO CORRESPONDE AL ANÁLISIS DEL TÉRMINO 2011-2012 EN MATERIA de Derecho Registral Inmobiliario: *Bechara Fagundo v. Rodríguez Cintrón*.¹ El mismo versa sobre la inscripción de una anotación preventiva de demanda sin orden judicial. El Tribunal Supremo interpreta los artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria² y concluye que para inscribir una anotación preventiva de demanda se requiere una orden judicial, con única excepción de derechos reales previamente inscritos. Esta regla que ha regido desde la Ley Hipotecaria de 1979,³ fue significativamente alterada por el caso de *Quiñones Reyes v. Registrador*⁴ por lo que es necesario ver ambos casos de forma paralela para entender el efecto jurídico de la calificación registral.

I. HECHOS REGISTRALES

El punto de partida del análisis tiene que centrarse en el tipo de caso en el que se presentan los hechos, un recurso gubernativo. Este procedimiento judicial es el único reconocido por nuestro ordenamiento para revisar las denegatorias de inscripción de documentos efectuadas por los Registradores de la propiedad. La revisión del Tribunal Supremo en este caso es a los únicos efectos de evaluar la corrección de los actos del Registrador al denegar la inscripción. Por lo tanto, este foro tiene que actuar bajo las mismas restricciones jurídicas que tiene la

* Catedrática Auxiliar de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Doctora en derecho por la Universidad Complutense de Madrid, LLM en la Universidad Carlos III de Madrid y J.D. en la Universidad de Puerto Rico.

1 *Bechara Fagundo v. Rodríguez Cintrón*, 183 DPR 610 (2011).

2 Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRR §§ 2401-2402 (2005).

3 *Id.* §§ 2001-5005.

4 *Quiñones Reyes v. Registrador*, 175 DPR 861 (2009).

función registral. Al revisar la calificación, el Tribunal solo puede evaluar si procede la inscripción basado en la ley, el documento y el contenido del Registro,⁵ sin que le permita utilizar ninguna otra información ni evidencia. Aclarado este asunto, es necesario analizar cuál era la realidad registral en ambos casos y determinar la corrección de la calificación.

*A. Quiñones Reyes v. Registrador*⁶

Al Registrador le presentan para inscripción una demanda de reivindicación e impugnación de segregación instada por los socios de una sociedad especial. En términos sencillos y de acuerdo al relato del historial registral en el caso, en 1993 el matrimonio Quiñones-Badillo adquiere sesenta parcelas con una cabida de 316 cuerdas. En escritura de segregación y cesión se traspasaron 109,5 cuerdas a Punta del Mar Beach Village y el remanente a Sociedad Especial Punta del Mar. Lo que sucede después, registralmente, no está claro de lo que surge de los hechos del caso. Sin embargo, es posible inferir que una porción fue segregada y cedida por la Sociedad Especial Punta del Mar Beach Village, S.E. a favor de la sociedad especial Punta del Mar Beach Village III, y luego Punta del Mar Beach Village III hipotecó a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria por \$700,000.00.

El matrimonio Quiñones-Badillo, quienes no aparecen en el historial de la nueva finca segregada y cuya única vinculación registral con la propiedad es que fueron titulares de dominio de la finca matriz, presenta una instancia solicitando la anotación preventiva de demanda de reivindicación y de impugnación. A la luz de los hechos el Registrador concluye que los presentantes de instancia no son titulares de ningún derecho sobre la nueva finca segregada, por lo tanto tienen que acompañar una orden judicial para que se inscriba la anotación de demanda.

*B. Bechara Fagundo v. Rodríguez Cintrón*⁷

Los hechos registrales, según explica el caso, son los siguientes. Existe un derecho hereditario a favor de la comunidad hereditaria compuesta por José Antonio, Dennis y Eileen, todos de apellido Bechara Bravo, y la señora Zaida Bravo Monagas. También hay una permuta de la participación en la propiedad del señor José Antonio Bechara Bravo, el causante, a los demás coherederos por acciones de Western Shopping Center Norte, Inc. e Inmobiliaria Bechara Bravo, Inc. No surge del caso con claridad si este documento fue presentado para inscripción. La instancia de los autodenominados sucesores de José Antonio Bechara Bravo, ya que no existe el documento mediante el cual intentan acreditar su condición, es uno ológrafo que no está protocolizado. Los documentos comple-

⁵ 30 LPRA § 2267.

⁶ *Quiñones Reyes*, 175 DPR en la pág. 861.

⁷ *Bechara Fagundo v. Rodríguez Cintrón*, 183 DPR 610 (2011).

mentarios presentados son copia certificada de demanda de sentencia declaratoria contra los titulares registrales para impugnar la permuta de la partición en la propiedad.

La Registradora deniega la inscripción porque es necesario acompañar una orden judicial, ya que los presentantes no tienen un derecho real inscrito. Los reclamantes argumentan que basado en el caso de *Quiñones*, en el cual el Tribunal Supremo resolvió que los miembros de una sociedad especial son lo mismo que la sociedad para efectos registrales, es posible concluir que los miembros de una comunidad de bienes hereditaria son iguales a su causante.

C. Ejercicio de un derecho real inscrito

En el análisis del término 2009, donde discutimos el caso de *Quiñones*, abundamos sobre el tema de anotación preventiva y el artículo 112 de la Ley Hipotecaria.⁸ Corresponde ahora revisar las premisas del artículo 113⁹ que establece las normas para la anotación preventiva de demanda. Lee ese artículo:

En el caso del número uno del artículo anterior, no podrá hacerse la anotación preventiva sino cuando se ordene por providencia judicial dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante al prudente arbitrio del juzgador, *excepto cuando la acción tenga un derecho real inscrito como base para su ejercicio*, en cuyo caso será suficiente para su anotación en el Registro la presentación de copia certificada de la demanda.¹⁰

De su lectura literal es posible concluir que solo comprende derechos reales inscritos,¹¹ quedan por lo tanto excluidos los derechos de naturaleza obligacional que tienen acceso al Registro, como son el arrendamiento y la opción de compra.¹²

Lo siguiente que plantea el artículo es que se trata de una acción en *ejercicio* del derecho real inscrito. Lo que implica que la demanda tiene que versar sobre un acto de ejecución del derecho real inscrito. Al referirnos a ejecución, incluimos solo las acciones características de ese derecho. A manera de ejemplo, en el dominio la acción de reivindicación, en la hipoteca la de ejecución o en el tanteo la acción de retracto luego de la venta a un tercero. La idea del referido artículo

⁸ 30 LPRA § 2401.

⁹ *Id.* § 2402.

¹⁰ *Id.* (énfasis suplido). Este artículo, que regula las normas de la inscripción de anotación preventiva de demanda, no tiene equivalente en España en los artículos 42 y 43 de su Ley Hipotecaria.

¹¹ Además, la anotación preventiva de demanda sin orden difiere con la anotación preventiva de demanda ordinaria en que ésta última reconoce la anotación de derechos con *vocación real*. Según expresa Mojica Sandoz, “al éste declarar que los derechos a que se refiere el art. 112 son los reales y los que sean inscribibles o anotables, puesto que se trata de la acción, que hemos visto puede ser personal, sino del derecho que se reclama”. Luis Mojica Sandoz, *Reflexiones sobre la anotación de demanda de propiedad*, 43 REV. COL. ABOG. PR 99, 102 (1982).

¹² En este sentido se expresa la sentencia del Tribunal Supremo Español núm. 102 del 2 de marzo de 2009. S.T.S., Mar. 2, 2009 (R.J., No. 102, p. 3287) (Spain).

no es abrir la puerta para que una vez inscrito un derecho real su titular pueda anotar, sin orden judicial, cualquier acción sobre la propiedad. No es posible por tanto anotar, sin orden, una acción de retracto de colindantes cuando el derecho inscrito es una servidumbre de paso o anotar una acción de impugnación de donación cuando el derecho es usufructo. En conclusión, la acción tiene que fundarse en el propio derecho inscrito y no en un derecho independiente no anunciado por el Registro.

II. EL DERECHO INSCRITO REAL A FAVOR DE LOS ANOTANTES EN *QUIÑONES REYES V. REGISTRADOR* Y EN *BECHARA FAGUNDO V. RODRÍGUEZ CINTRÓN*

La pregunta que subyace ahora es si existía un derecho real inscrito a favor de los que solicitaron la anotación, para que opere la excepción al requisito de orden judicial. Es preciso partir de las normas que rigen la calificación, pues el Registrador solo puede basarse en el contenido del Registro y dentro de ese ámbito solo en aquellos asientos que se encuentran vigentes al momento de solicitarse la inscripción. Por lo tanto, quedan excluidos como contenido del Registro los documentos o títulos que no estén vigentes, hayan caducado o hayan sido cancelados.

En ambos casos, el dominio, total o en comunidad de bienes, perteneció en algún momento a quienes solicitaron la anotación o a su causante. Empero, al momento de la presentación de copia de la demanda, los presentantes no tenían ningún derecho vigente inscrito a su favor. Es más, el caso de *Quiñones* es aun más crítico porque se había creado una nueva finca registral y no existía ninguna carga que arrastrase la finca original y que le indicará al Registrador que existía la ejecución de algún derecho sobre la nueva.

En resumen, al margen de la discusión de si puede verse a la sociedad especial como una extensión de los socios¹³ o a la comunidad de bienes como una continuación económica del causante, en ninguno de ambos casos puede interpretarse que los solicitantes tenían un derecho real inscrito al momento de la anotación, por lo tanto no procede la anotación en ningún caso y no existe en materia registral ninguna distinción entre ambos asuntos.

¹³ Al contrario de lo resuelto en *Quiñones*, las resoluciones de la Dirección del Registro y del Notariado del 14, 18 y 19 de mayo rechazan que se pueda anotar en una finca inscrita por una sociedad porque es una persona jurídica distinta a la persona física demandada, si bien esta persona posee todas las participaciones sociales de la sociedad que es titular registral.