

## -EL REGISTRO Y LA INSCRIPCIÓN DE LA COMUNIDAD DE BIENES

### ARTÍCULO

ANA CRISTINA GÓMEZ PÉREZ\* & YEDARIS M. FIGUEROA COLLAZO\*\*

Introducción .....	299
I. Comunidad posganancial: <i>Pagán Rodríguez v. Registradora</i> .....	299
A. Naturaleza registral de la comunidad de bienes posgananciales .....	300
B. La inscripción de la sentencia de divorcio en el Registro como documento principal .....	302
C. Aranceles en el Registro de la Propiedad .....	303
II. Comunidad hereditaria: <i>Vega Montoya v. Registrador</i> .....	304

### INTRODUCCIÓN

EN EL TÉRMINO DEL 2009 AL 2011 EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO resolvió dos opiniones en materia de Derecho Registral Inmobiliario que abarcan un único tema: el Registro y la inscripción de la comunidad de bienes. Se trata de dos recursos gubernativos. En *Pagán Rodríguez v. Registradora* se atiende el primer recurso, relativo a la comunidad de bienes posganancial.<sup>1</sup> El segundo recurso, comprendido en *Vega Montoya v. Registrador*, se refiere a la comunidad hereditaria.<sup>2</sup> A continuación, presentamos el análisis en detalle.

### I. COMUNIDAD POSGANANCIAL: PAGÁN RODRÍGUEZ V. REGISTRADORA

La sociedad legal de gananciales, compuesta por el señor Pagán Rodríguez y la señora Rosado, adquirió un apartamento. Posteriormente, se divorciaron por la causal de consentimiento mutuo. En el acuerdo sobre la liquidación de comunidad de bienes posganancial, Rosado cedió su participación en el apartamento a Pagán.

Los ex cónyuges otorgaron una Escritura Pública de Liquidación Parcial de Sociedad de Gananciales y Cesión de Derechos Sobre Participación Indivisa en

---

\* Catedrática Auxiliar de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Maestría de la Universidad Carlos III de Madrid y Doctorado en Derecho de la Universidad Complutense de Madrid.

\*\* Estudiante de cuarto año de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico; Bachillerato en Contabilidad, Universidad de Puerto Rico, Recinto de Arecibo, 2008.

1 *Pagán Rodríguez v. Registradora*, 177 DPR 522 (2009).

2 *Vega Montoya v. Registrador*, 179 DPR 80 (2010).

un Inmueble, en la cual Rosado cedió y traspasó su participación ganancial en la titularidad del apartamento a su ex cónyuge. Según la Escritura, la participación sujeta a transmisión fue valorada en \$74,000 y correspondía al 50% del valor total asignado al inmueble.

Para la inscripción de la adjudicación del bien, Pagán presentó ante el Registro de la Propiedad la copia certificada de la escritura con copia de la sentencia de divorcio y de las estipulaciones. La Registradora notificó tres defectos:

1. *Falta de tracto sucesivo.* Para inscribir la propiedad de la sociedad legal de gananciales a favor de uno de los cónyuges, se requiere inscripción previa a favor de la comunidad de bienes.
2. *No haber indicado la parte alícuota de cada comunero sobre el inmueble.* Para cumplir con el principio de tracto sucesivo descrito en el apartado anterior, es necesario que cuando se inscriba la comunidad pos ganancial se le asigne un porcentaje de participación a cada uno de los ex cónyuges.
3. *La insuficiencia de comprobantes.* Cada una de las operaciones registrales requeridas para cumplir con el tracto tiene que cancelar aranceles. Es decir, en la primera operación, donde se cambia la titularidad de sociedad legal de gananciales a la comunidad de bienes pos ganancial, corresponde cancelar el 100% del valor de los derechos sobre el bien inmueble, y en la posterior adjudicación se cancela el porcentaje de los derechos adjudicados.

#### A. Naturaleza registral de la comunidad de bienes posgananciales

Aunque no existe un consenso jurisprudencial en cuanto a la verdadera naturaleza jurídica del ente económico que es la sociedad legal de gananciales,<sup>3</sup> el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido enfático en que esta institución nunca absorbe el universo económico de los cónyuges que la integran.<sup>4</sup> En el Recurso Gubernativo analizado, nuestro más alto foro hace hincapié en destacar que, la sociedad legal de gananciales es un tipo de comunidad de mano común o germánica, donde ambos cónyuges son copartícipes.

Una vez disuelto el vínculo matrimonial, se extingue el patrimonio de la sociedad legal de gananciales<sup>5</sup> y los bienes que formaban su *corpus* pasan al patrimonio individual de los ex cónyuges en una comunidad de bienes. En Puerto Rico, la comunidad posganancial es de tipo romano, es decir, que hay una pre-

---

<sup>3</sup> Véase *Int'l Charter Mortgage Corp. v. Registrador*, 110 DPR 862 (1981), donde se le atribuye carácter de persona jurídica independiente a la sociedad legal de gananciales. Véase también *Montalván Ruiz v. Rodríguez Navarro*, 161 DPR 411 (2004), donde se trata a la sociedad de bienes gananciales como un patrimonio *sui generis*.

<sup>4</sup> *Int'l Charter Mortgage Corp.*, 110 DPR en la pág. 867.

<sup>5</sup> CÓD. CIV. PR art. 1315, 31 LPRA § 3681 (1990 & Supl. 2010).

sunción de que ambos ex cónyuges son titulares por partes iguales de cada uno de los bienes y deudas que forman el extinto patrimonio ganancial. En España, al contrario, “los comuneros tienen una cuota abstracta sobre el patrimonio y no una cuota concreta sobre cada bien en particular”.<sup>6</sup> Por tal razón, mientras que en Puerto Rico la comunidad de bienes posganancial se rige por las normas de comunidad ordinaria del Código Civil, artículos 326 a 340,<sup>7</sup> en España, el régimen se aproxima más al de una comunidad hereditaria.

Particularmente, el artículo 327 del Código Civil<sup>8</sup> plantea una presunción de que a cada comunero le corresponde el 50% de los bienes habidos en la comunidad.<sup>9</sup> No obstante, esta norma no aplica en materia registral. El artículo 92 de La Ley Hipotecaria exige que:

Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción alícuota de cada condueño en términos matemáticos expresados en por ciento o fracción.

No se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciera solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra forma análoga.<sup>10</sup>

Igualmente, el artículo 102.1 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979 (Reglamento Hipotecario), citado en la opinión que discutimos, ordena a los Registradores a:

[H]acer constar que la finca o derecho donde se inscribe esta sentencia [de divorcio] al amparo del [a]rt. 1330 [del Código Civil], pertenece a un patrimonio indiviso y que no podrán ser transmitidos o gravados cuotas o porciones del dominio sobre la finca o derecho que se trate, si no por todos los titulares, a menos que haya mediado partición y adjudicación inscrita a favor del transmitente.<sup>11</sup>

De acuerdo a lo antes expresado, no es posible aplicar la doctrina del Código Civil ni la jurisprudencia española en materia de inscripción registral de los bienes de la comunidad posganancial. Por su parte, la Ley y el Reglamento Hipotecario exigen para la inscripción de cualquier inmueble sujeto a copropiedad que se especifique el porcentaje de participación correspondiente a cada uno de los copropietarios o condueños.

---

<sup>6</sup> Pagán Rodríguez, 175 DPR en la pág. 532.

<sup>7</sup> Cód. Civ. PR arts. 326 a 340, 31 LPRA §§ 1271-1285 (1990 & Supl. 2010). Véase Calvo Mangas v. Aragonés, 115 DPR 219 (1984); García López v. Méndez García, 102 DPR 383 (1974).

<sup>8</sup> 31 LPRA § 1272.

<sup>9</sup> Véase Montalván Ruiz, 161 DPR en la pág. 432, donde se estipula que la presunción de igualdad es rebatible. Véase también García López v. Méndez García, 102 DPR 383 (1974).

<sup>10</sup> Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, art. 92, 30 LPRA 2313 (2005 & Supl. 2010).

<sup>11</sup> Véase Pagán Rodríguez, 177 DPR en la pág. 535 (citas omitidas).

Para resolver la situación de hechos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico cita dos sentencias del Tribunal Supremo español, una del 4 de julio de 1988 y la segunda del 12 de mayo de 1924. En la primera se decide que cuando se adjudica un derecho, un bien o una deuda, como consecuencia de una liquidación, lo que era ganancial no se enajena o vende a favor del ex cónyuge, sino que éste recibe lo que era suyo en titularidad individual. Según se pronunció en la Sentencia del 4 de julio de 1988, “admitido el carácter ganancial [. . .], no hay enajenación ni transmisión, sino adjudicación especificativa, por acto declarativo, a quien tiene una cotitularidad real, frente a la que no puede primar la meramente formal”.<sup>12</sup>

El efecto de esta doctrina en la inscripción de derechos se encuentra expuesta por la Sentencia de 12 de mayo de 1924, que interpretó que:

[E]n el Registro de la Propiedad no existen inscripciones especialmente extendidas a favor de la sociedad legal de gananciales como persona jurídica, independiente de las personas físicas que la han constituido, sino que los bienes y derechos aparecen inscritos a nombre del marido o de la mujer, con ciertas circunstancias o datos que permiten su atribución a un grupo patrimonial de fines peculiares y régimen característico.<sup>13</sup>

Basado en estas expresiones ibéricas y en su adopción por nuestro Tribunal, es posible concluir que, al producirse un divorcio, un bien ganancial cambia de adjudicación patrimonial y no de titularidad. Por ende, una vez disuelta la sociedad legal de gananciales no es necesaria la inscripción previa de la comunidad posganancial para luego poder adjudicar individualmente el inmueble.

#### *B. La inscripción de la sentencia de divorcio en el Registro como documento principal*

En el caso sujeto a discusión se citaron con aprobación los casos de *Igaravidez v. Ricci* y *Magee v. Alberro*.<sup>14</sup> Ambas decisiones coinciden en que “las estipulaciones hechas en la petición de divorcio constituyen un contrato de transacción que obliga a las partes”.<sup>15</sup> Al aplicarse este principio al ámbito registral, el Tribunal Supremo aclara que:

En el Registro de la Propiedad se presentó el documento principal (escritura de cesión) y el documento complementario necesario (sentencia de divorcio con las estipulaciones que formaron parte de la misma). Este documento complementario llena la laguna creada entre los titulares que aparecen con el derecho inscrito (cónyuges bajo el régimen ganancial) y los otorgantes de la escritura de cesión

---

<sup>12</sup> STS, 4 de julio de 1988 (RJ, Núm. 5555, pág. 5473) (España).

<sup>13</sup> STS, 12 de mayo de 1924 (RGD, Núm. 85, pág. 397) (España).

<sup>14</sup> *Pagán Rodríguez*, 177 DPR en la pág. 534. (citando a *Igaravidez v. Ricci*, 147 DPR 1 (1998); *Magee v. Alberro*, 126 DPR 228 (1990)).

<sup>15</sup> *Id.*

(éstos mismos como solteros). *La sentencia de divorcio acredita que los titulares que aparecen con el derecho inscrito en el Registro de la Propiedad (casados entre sí) son ahora propietarios del inmueble como cotitulares en una comunidad ordinaria.*<sup>16</sup>

El ponente de la opinión, el juez asociado Martínez Torres expresó que con la escritura de cesión se culmina con la indeterminación de la porción que corresponde a cada uno de los cónyuges, ya que, de la escritura de cesión se desprende la suma que representa la participación del 50% del valor total del inmueble.<sup>17</sup> De acuerdo al Juez, no surgió del expediente que dicha valoración fuera irrazonable o falsa.<sup>18</sup>

En resumen: 1. Los Registradores tienen que valorar la participación de los comuneros de acuerdo al precio o valor del inmueble en la adjudicación final 2. Si el valor corresponde a un 50% del precio del inmueble, y del expediente no surge que sea irrazonable o falso, procederá la inscripción.

### *C. Aranceles en el Registro de la Propiedad*

En cuanto al último señalamiento, insuficiencia de comprobantes, el Tribunal Supremo descansó en lo establecido en la Ley de Aranceles del Registro de la Propiedad.<sup>19</sup> En los casos de comunidad los derechos se calculan de acuerdo al valor total de la participación objeto de la inscripción. Por lo tanto, la *única transacción sujeta al pago de aranceles era la cesión a favor de Pagán*. La explicación es sencilla: los bienes gananciales son propiedad de los cónyuges en cotitularidad. En el Registro *no* existen inscripciones especialmente extendidas a favor de la sociedad legal de gananciales como persona jurídica independiente, pues dicha sociedad nunca absorbe la personalidad individual de los cónyuges. Al liquidarse la sociedad ganancial, los bienes no cambian de titularidad porque continúan siendo de los ahora ex cónyuges, sino que la atribución patrimonial cambia a una comunidad ordinaria. En esta última institución, los aranceles no se fijan en virtud del número de miembros, sino según el valor total de la participación objeto de la inscripción.<sup>20</sup>

En fin, de acuerdo a lo expresado por el Tribunal Supremo, es la sentencia de divorcio lo que transforma la titularidad de un bien inmueble de una sociedad legal de gananciales a una comunidad de bienes. Entonces, con la escritura de cesión se produce una determinación de la cuota que corresponde a cada socio y la posterior adjudicación a uno de ellos.

---

<sup>16</sup> *Id.* en la pág. 539 (énfasis suplido).

<sup>17</sup> *Id.* en la pág. 541.

<sup>18</sup> *Id.* en la pág. 544.

<sup>19</sup> *Id.* en la pág. 536.

<sup>20</sup> Ley de Aranceles del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 91 de 30 de mayo de 1970, art. 2, 30 LPRA § 1767b (2005 & Supl. 2010).

## II. COMUNIDAD HEREDITARIA: VEGA MONTOYA V. REGISTRADOR<sup>21</sup>

En este caso, la sociedad legal de gananciales compuesta por la señora Vega Montoya y el señor Torres Rodríguez, adquirió un bien inmueble. Años después, fallece Torres Rodríguez y dejó como únicos herederos a su esposa y tres hijos. Posteriormente, uno de los hijos del matrimonio Torres Vega otorgó una Escritura Pública de Cesión de Derechos y Acciones Hereditarias a favor de su madre, Vega Montoya. Esta última presentó para inscripción la escritura de cesión. El Registrador le notificó que la ley impide que puedan enajenarse participaciones específicas de bienes de un caudal relicto sin antes otorgar una escritura de partición con la comparecencia de todos los herederos.

Ante la notificación de defecto, Vega Montoya solicitó recalificación en la que indicó que el bien inmueble era el único activo del caudal y que no se busca enajenar participaciones individuales del bien, sino una participación individual del caudal completo. El Registrador deniega y se presenta el Recurso Gubernativo.

En ocasión de evaluar la figura jurídica de la comunidad hereditaria, el Tribunal Supremo la ha equiparado a una comunidad de tipo germánica. Nuestro más alto foro ha dicho que, la comunidad hereditaria se constituye cuando existen dos o más llamamientos a la universalidad de la herencia.<sup>22</sup> Esta comunidad es forzosa, incidental y transitoria.<sup>23</sup> Además, ninguno de los comuneros o coherederos está obligado a permanecer indefinidamente en ella, ya que pueden pedir la partición en cualquier momento y, efectuada ésta, culminaría dicha comunidad.<sup>24</sup>

A diferencia de la comunidad ordinaria de tipo romano, en la comunidad germánica los comuneros no pueden vender su participación en tan solo uno de los bienes.<sup>25</sup> Siendo así, la participación o cuota de cada comunero recae sobre la totalidad de los bienes que componen el caudal hereditario y por ello se le ha otorgado carácter de comunidad universal.

En *Vega Montoya v. Registrador*, el Tribunal Supremo cita con aprobación a *Kogan v. Registrador*, *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús* y *Gierbolini Colón v. Miranda Colón*.<sup>26</sup> En estos casos se estableció que, además del Código Civil, habrá de atenderse la voluntad del causante, las disposiciones que puedan aplicarle

---

<sup>21</sup> Vega Montoya v. Registrador, 179 DPR 80 (2010).

<sup>22</sup> Vega Montoya, 179 DPR en la pág. 87 (citando a Soc. de Gananciales v. Registrador, 151 DPR 315, 317 (2000)).

<sup>23</sup> *Id.* en la pág. 88.

<sup>24</sup> *Id.*

<sup>25</sup> Margarita E. García Cárdenas, *La comunidad pos ganancial: quo vadis*, 39 REV. JUR. UIPR 717, 718 (2005).

<sup>26</sup> Vega Montoya, 179 DPR en las págs. 87-90 (citando Gierbolini Colón v. Miranda Colón, 151 DPR 315 (2000); Kogan v. Registrador, 125 DPR 636 (1990); Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús, 120 DPR 39 (1987)).

sobre la división de la herencia y las disposiciones generales sobre comunidad de bienes que sean compatibles con el carácter universal de la comunidad hereditaria.<sup>27</sup> Ese carácter universal provoca que, antes de la partición, los herederos comuneros puedan enajenar su porción sobre todo el caudal, aunque les esté vedado hacerlo sobre bienes específicos.

Es la partición la que transforma de abstracto a específico las cuotas hereditarias.<sup>28</sup> Por cuanto, no procederá la inscripción de enajenaciones de cuotas sobre un bien particular, aún cuando se pueda determinar fácilmente la porción ideal que le correspondería a cada heredero, ni siquiera en el caso en que el caudal se componga de un solo bien, hasta tanto no se efectúe la partición. Antes de efectuar dicha operación jurídica, para enajenar bienes específicos del caudal, es necesaria la actuación conjunta de todos los herederos, incluyendo al cónyuge supérstite.<sup>29</sup> Y es que “[l]o que cada heredero podrá vender o gravar es su participación indivisa sobre la totalidad del caudal. Esa participación también podrá ser objeto de inscripción registral”.<sup>30</sup>

Con respecto al ámbito registral, el Registrador expresará la cantidad de herederos y, si lo hubiera, el derecho a la cuota viudal usufructuaria del cónyuge supérstite.<sup>31</sup> Al mismo tiempo, existen limitaciones en cuanto a la inscripción de derechos sobre bienes particulares de la comunidad hereditaria. Solamente se podrán inscribir adjudicaciones concretas de estos bienes o derechos: (1) si mediante escritura pública o por resolución judicial firme se determinan los bienes o partes indivisas que le corresponda a cada heredero, o (2) si todos los herederos consienten a la enajenación en escritura pública.<sup>32</sup> Como resultado, el efecto práctico de dichas limitaciones es *garantizar la fe pública registral*.

---

<sup>27</sup> *Id.* en las págs. 87-88.

<sup>28</sup> *Kogan*, 125 DPR en las págs. 684-85 (estableció que cada coheredero puede enajenar su cuota abstracta o participación en el derecho hereditario; pero esto no implica que cada coheredero, antes de la partición, pueda disponer de, o gravar de forma alguna, una cuota específica sobre un bien que forme parte de la herencia). Véase también *Cintrón Vélez v. Cintrón de Jesús*, 120 DPR 39 (1987).

<sup>29</sup> Véase *Gierbolini Colón*, donde se resolvió que:

[S]e puede enajenar o gravar parte o la totalidad de un bien específico de la herencia si todos los coherederos en la comunidad hereditaria se ponen de acuerdo y llevan a cabo el negocio jurídico, ya que “la suma de los derechos de los condueños equivalen al de un propietario singular”.

*Gierbolini Colón*, 151 DPR en las págs. 320-21 (cita omitida).

<sup>30</sup> Enid Martínez Moya, *El derecho sucesorio puertorriqueño*, 67 REV. JUR. UPR 1, 42 (1998) (citas omitidas).

<sup>31</sup> Hacemos la salvedad de mencionar la diferencia de tratamientos en la jurisdicción española. En ésta se inscribe el derecho hereditario bajo anotación preventiva, mientras que en Puerto Rico se inscribe por asiento de inscripción.

<sup>32</sup> Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2316 (2005 & Supl. 2010) indica que “[n]o se inscribirán enajenaciones o gravámenes de cuotas específicas en una finca que no se haya adjudicado antes de la correspondiente partición”.