

15<sup>ta</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA 6<sup>ta</sup> SESION ORDINARIA  
Ley Núm. 152  
(Aprobada en 1 de NOV de 2007)

(P. de la C. 1179)

## LEY

Para adicionar un tercer párrafo al Artículo 76 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad", para establecer que en aquellas calificaciones donde la falta registral se base en algún defecto de forma, el notario otorgante está legitimado para presentar un recurso gubernativo.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Cada Sección del Registro de la Propiedad está a cargo de un Registrador, quien es el jefe de la oficina y, como tal interviene en todas las actividades que allí tienen lugar. Su función más importante es la calificación de los títulos que se presentan en el Registro.

Los Registradores califican la legalidad de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite un asiento. Dicha calificación comprende las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos. Los Registradores deben fundamentar su calificación de los actos y contratos a registrarse en los documentos que se presenten, los asientos registrales vigentes y las leyes.

Si el Registrador observa alguna falta en el documento, notificará su calificación por escrito al presentante y al notario autorizante, para que se corrija la falta.

El presentante o el interesado deberán subsanar el defecto señalado por el Registrador. De no estar de acuerdo con la calificación, el interesado puede solicitar recalificación. Si el Registrador decidiera mantener su calificación original, entonces el interesado puede presentar recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico. El alto foro resolverá lo que estime ajustado a derecho y, en su consecuencia, decidirá si confirma o revoca la calificación del Registrador.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el caso de Benjamín Juarbe Martínez v. Registrador, 2002 T.S.P.R. 32, resolvió que los notarios autorizantes de los documentos públicos, per se, no son parte interesada con personalidad para interponer un recurso gubernativo contra las calificaciones que hiciera el Registrador respecto a los documentos ante sí otorgados.

Un comentarista analizó este asunto, hace ya varios años, y concluyó que los notarios están expresamente excluidos del concepto de personas interesadas que puedan incoar recursos gubernativos. Según ese comentarista, esa exclusión no es de aplicación “para el caso en que la suspensión o denegación de la inscripción se funde en defectos del instrumento, en cuya hipótesis sí estará el Notario directamente interesado, admitiéndose entonces su legitimación procesal activa.” Eduardo Vázquez Bote, Elementos de Derecho Hipotecario Puertorriqueño (1973), pág. 333.

Ya en un caso anterior se planteó por un Registrador, que el notario no tiene capacidad jurídica para comparecer por sí en un recurso gubernativo. Aún cuando en ese caso se hizo el planteamiento y no se resolvió, sí se hicieron unos señalamientos que merecen ser considerados.

“No es necesario que discutamos el planteamiento del Registrador en el sentido de que el notario no tiene capacidad jurídica para comparecer ante nos en este recurso, debido a que además de comparecer por sí también compareció en representación profesional de la parte interesada, Anilda L. Quiñones Núñez. Nuestra jurisprudencia interpretativa de la Ley Hipotecaria parece así sostenerlo, pero es conveniente recordar que la vigente Ley Hipotecaria Española y su Reglamento, los cuales son posteriores a nuestra Ley, al tratar el recurso gubernativo disponen que éste pueda ser entablado por el notario autorizante del título, en todo caso. Art. 112, Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de España.

La explicación para esta disposición del Reglamento Hipotecario Español que autoriza al notario a establecer a nombre propio el recurso gubernativo es de fácil inteligencia. Cuando el Registrador suspende o deniega la inscripción de un título es porque estima que éste adolece de faltas. Si el título es un instrumento público, la calificación del Registrador envuelve, aunque sea implícitamente, una especie de censura para el notario autorizante, cosa que inevitablemente ha de ser un interés personal y profesional para el notario. También puede afectar su prestigio profesional. Si el notario no está conforme con la calificación recaída se produce una divergencia entre Registrador y Notario, y como, aunque no es probable, es posible que la calificación del Registrador sea equivocada o improcedente, parece justificada la disposición moderna española de permitir al notario recurrir contra la calificación Registral.” Quiñones Núñez v. Registrador, 104 DPR 194, a las páginas 200-201.

La decisión del Tribunal Supremo en el citado caso de Jiménez Martínez está fundamentada en lo dispuesto en la Sección 88.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, que expresamente señala que los “notarios que hubieren autorizado los instrumentos a los que se les haya señalado defecto no podrán recurrir en su propio nombre”.

Tal prohibición no está contenida en la Ley Hipotecaria, y no hay fundamento en derecho para preservar tal prohibición. Máxime cuando en el Artículo 63 de ese estatuto se hace constar que el notario autorizante “que por su falta cometiere alguna omisión que impida

inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en la Ley, subsanará prontamente, al ser requerido, extendiendo a su costo un nuevo documento, si fuere posible e indemnizando en todo caso a los interesados de los perjuicios que les ocasionen su falta.”

Ciertamente, es necesario y conveniente al interés público establecer que en aquellas calificaciones donde la falta registral se base en algún defecto de forma el notario otorgante está legitimado para presentar un recurso gubernativo.

**DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:**

Artículo 1.-Se adiciona un tercer párrafo al Artículo 76 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”, para que se lea como sigue:

“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.

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.

En aquellas calificaciones donde la falta registral se fundamente en algún defecto de forma el notario otorgante está legitimado para presentar un recurso gubernativo. En todo caso, el notario cumplirá con lo dispuesto en el Artículo 63 de esta Ley.”

Artículo 2.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

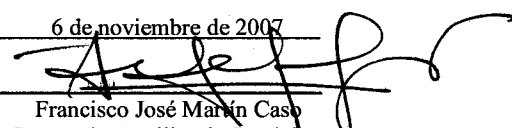
.....  
*Presidente de la Cámara*

.....  
*Presidente del Senado*

**DEPARTAMENTO DE ESTADO**  
Certificaciones, Reglamentos, Registro  
de Notarios y Venta de Leyes

Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 6 de noviembre de 2007

Firma:   
Francisco José Martín Casó  
Secretario Auxiliar de Servicios