

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

<p>Lcdo. Agustín F. Soto Hernández</p> <p>Peticionario</p> <p>vs.</p> <p>Hon. Gildren S. Caro Pérez, Registradora de la Propiedad Sección de Aguadilla Puerto Rico</p> <p>Recurrida</p>	<p>Recurso Gubernativo</p> <p>2009 TSPR 30</p> <p>175 DPR _____</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

Número del Caso: RG-2008-4

Fecha: 18 de febrero de 2009

Abogado de la Parte Peticionaria:

Por Derecho Propio

Abogado de la Parte Recurrida:

Por Derecho Propio

Materia: Recalificación Acta de Protocolización de Documento de Compraventa  
Otorgado Fuera de Puerto Rico

Este documento constituye un documento oficial del Tribunal Supremo que está sujeto a los cambios y correcciones del proceso de compilación y publicación oficial de las decisiones del Tribunal. Su distribución electrónica se hace como un servicio público a la comunidad.

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Lcdo. Agustín F. Soto Hernández

Peticionario

v.

RG-2008-4

Hon. Gildren S. Caro Pérez,  
Registradora de la Propiedad  
Sección de Aguadilla  
Puerto Rico

Recurrida

Opinión del Tribunal emitida por la Juez Asociada señora Rodríguez Rodríguez

San Juan, Puerto Rico, a 18 de febrero de 2009

Tenemos nuevamente ante nuestra consideración una controversia sobre cómo logra acceso al Registro de la Propiedad un documento privado de compraventa otorgado ante notario fuera de Puerto Rico, en específico, en Estados Unidos.

El peticionario es del criterio que en estos casos sólo se requiere que el documento otorgado se ajuste a lo dispuesto en el Art. 46 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico (la Ley Hipotecaria de 1979) y, una vez el Registrador de la Propiedad se cerciora de que se cumplen los requisitos del artículo, está

obligado a inscribir el documento. Nos indica también que para protocolizar el documento otorgado en el extranjero según ordena el Art. 46, sólo hay que cumplir con lo dispuesto en las Reglas 40 y 41 del Reglamento Notarial.

La Registradora de la Propiedad, por el contrario, sostiene que para que un documento de esta naturaleza logre acceso al Registro no tan sólo tiene que cumplir con los parámetros del Art. 46, sino también se requiere que se otorgue una escritura que recoja el negocio jurídico efectuado, con el consentimiento de las partes que intervinieron en el documento privado y se ratifique ante notario. Sólo de esta forma el documento puede elevarse a escritura pública y tener acceso al Registro de la Propiedad. La Registradora postula que para efectuar este proceso hay que atenerse a lo dispuesto en las Reglas 26 y 42 del Reglamento Notarial de Puerto Rico y no meramente a la Regla 40 del referido reglamento.

Trabada la controversia bajo estos términos, pasamos a atenderla.

### **I**

El 12 de octubre de 2002 el señor Miguel Acevedo Torres y la señora Jenny Abreu Cordero, casados entre sí, suscribieron un contrato de compraventa en la ciudad de Nueva York. En éste, le vendieron al señor Lino Acevedo Torres un bien inmueble sito en el barrio Palmar de Aguadilla por la cantidad de \$18,000. La propiedad consta inscrita en el Registro de la Propiedad. El contrato se

suscribió ante el notario público José Rivera, cuya comisión expedida por el estado de Nueva York expiraba el 31 de julio de 2006, y cuya firma fue legalizada por el "County Clerk of the Supreme Court of the State of New York."

El 1ero de octubre de 2003, el señor Samuel Pellet Torres suscribió la "Escritura pública número 338 sobre protocolización de documento de compraventa otorgado fuera de Puerto Rico" (el "Acta de protocolización"), ante el notario público Agustín Soto Hernández. En el Acta de protocolización otorgada, el notario resumió el negocio efectuado en Nueva York y le anejó el original del contrato de compraventa así como también el volante de certificación que legalizaba la firma del notario.

El 16 de octubre de 2003 el Acta de protocolización se presentó para su inscripción en el Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla. El 7 de julio de 2006 el Registrador de la Propiedad, Hon. Frank Quiñones Vigo, notificó las siguientes faltas al documento presentado:

1. Para elevar un documento privado a escritura pública es indispensable que comparezcan al acto todas las partes que intervinieron en el documento privado o en su defecto, sus herederos, representantes legales o voluntarios a prestar su consentimiento. 'Reglamento Notarial de P.R. Reglas 26,40 y 42'.

2. La manera de elevar a documento privado un documento público no es protocolizar el documento, sino otorgar una escritura que recoja el negocio y se ratifique ante el notario con el consentimiento prestado previamente. Este otorgamiento lo puede hacer personalmente ante el notario, los que comparecieron en el documento privado, todos o por conducto de mandatarios

siempre y cuando dicho mandato (poder) cumpla con lo dispuesto en la ley notaria.

El Registrador indicó en su comunicación que las faltas antes mencionadas impedían la inscripción del documento presentado.

El 14 de junio de 2006, el Registrador de la Propiedad suspendió el término para presentar el escrito de recalificación habida cuenta que se había presentado, en otro caso, un escrito de recalificación en el cual se planteaba un asunto similar sobre cómo accesar al Registro de la Propiedad un documento otorgado fuera de Puerto Rico. El referido asunto llegó finalmente ante este Tribunal mediante el correspondiente recurso gubernativo. Véase, *Banco Popular de Puerto Rico v. Registrador de la Propiedad*, res. 30 de octubre de 2007, 171 DPR \_\_\_\_, 2007 TSPR 190.

Resuelto este caso, el 4 de junio de 2008 la Registradora de la Propiedad, Hon. Gildren Caro Pérez, notificó nuevamente al notario Soto Hernández las mismas faltas que habían sido notificadas en julio de 2006 respecto la inscripción de la Escritura de protocolización. El 23 de junio de 2008 el notario presentó su escrito de recalificación. El 9 de septiembre de 2008 la Registradora denegó el escrito de recalificación y tomó anotación preventiva de denegatoria conforme dispone el Art. 71 de la Ley Hipotecaria. 30 LPRA sec. 2274. El notario compareció oportunamente ante este Tribunal mediante el correspondiente recurso gubernativo. También compareció la

Registradora de la Propiedad. Estando en posición de resolver, pasamos a hacerlo.

## II

Iniciamos nuestra discusión reseñando nuevamente y en mayor detalle, los planteamientos de la Registradora de la Propiedad. En su escrito ante nosotros, la Registradora expresó que el fundamento legal para la denegatoria de inscripción se encuentra en las Reglas 26<sup>1</sup> y 42<sup>2</sup> del

---

<sup>1</sup> La Regla 26 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV R. 26, dispone:

El Notario podrá elevar a escritura pública un documento privado cuyo contenido es materia de contrato.

En tal caso, el Notario podrá optar por redactar nuevamente el contrato privado, pero hará constar en la escritura la existencia previa del documento privado.

Podrá optar, además, por unir el contrato privado a la escritura que autoriza sin redactarlo nuevamente. En tal caso el Notario relacionará el contrato privado, dará fe de haberlo leído, de haber aceptado su redacción, del número de folios de que consta éste, y de que su texto se incorpora como si estuviere transcrito, de todo lo cual los comparecientes en su presencia lo ratifican y firman el original de la escritura.

En ambos casos será indispensable que comparezcan al acto todas las partes que intervinieron en el documento privado o en su defecto, sus herederos, representantes legales o voluntarios a prestar su consentimiento.

El notario cumplirá, además, con todas las formas y solemnidades que requiere la autorización de una escritura pública.

<sup>2</sup> La Regla 42 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV R. 42, lee como sigue:

Un documento privado cuyo contenido fuere materia de contrato podrá ser protocolizado

Reglamento Notarial de Puerto Rico; las cuales, junto al Art. 46 de la Ley Hipotecaria de 1979, regulan, a su juicio, la inscripción en el Registro de la Propiedad de los documentos otorgados fuera de Puerto Rico.

Sostiene, que la protocolización de que habla el Art. 46 no es meramente aquella que se recoge en la Regla 40 del Reglamento Notarial<sup>3</sup>, 4 LPRA Ap. XXIV R. 40, sino que se tiene que cumplir con lo que se dispone en la Regla 26 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV R. 26, de suerte que el documento pueda ser elevado a escritura pública e inscrito el Registro de la Propiedad.

---

mediante acta cuando alguno de los contratantes desee evitar su extravío y dar certeza a su fecha. En tal caso el Notario hará constar que la protocolización no tiene los efectos de la escritura pública.

Tal acta será considerada como documento sin cuantía.

<sup>3</sup>La Regla 40 del Reglamento Notarial, 4 LPRA Ap. XXIV R. 40, dispone:

En el acta de protocolización el Notario hará constar la entrega del documento por el requirente, e identificará adecuadamente el mismo. En caso de que el documento contenga firmas, y éstas o alguna de ellas no aparezcan en el original, así lo hará constar.

Cuando la protocolización obedezca a providencia judicial, deberá ser incorporada ésta así como cualquier otro documento que la misma requiera. Cada uno de los folios del acta y del documento protocolizado deberá tener el sello y rúbrica del Notario autorizante.

Al protocolizar el documento o expediente es indispensable unirlo al acta, siendo potestativo del Notario transcribirlo.

La Registradora nos señala además que se "cuestiona si la dación de fe de un notario del estado de New York, Estados Unidos de Norteamérica, de que los suscribientes del contrato privado de compraventa tenían la capacidad necesaria para suscribir el mismo se puede equiparar a la fe pública [notarial]...", según ha sido analizada por este Tribunal en *Ponce Real Estate Corp. v. Registrador*, 87 DPR 215 (1963). Concluye entonces que, habida cuenta que la escritura de protocolización no se ajusta a lo especificado en la Regla 26 del Reglamento Notarial y a lo resuelto en *Ponce Real Estate Corp.*, ante, la misma no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Para el notario autorizante la postura asumida por la Registradora es errónea. Considera innecesario los requerimientos exigidos por ésta de que se cumpla con la Regla 26 del Reglamento Notarial. Apunta, a que lo importante es, como ya adelantamos, que el documento presentado para inscripción se analice a la luz de las exigencias del Art. 46 de la Ley Hipotecaria y una vez la escritura cumple con lo allí provisto, procede su inscripción en el Registro de la Propiedad. Sostiene que su escritura de protocolización cumple a cabalidad con lo que ordena la Ley Hipotecaria por lo que no le asiste la razón a la Registradora.

Pasamos a resolver.



**III**

Existen dos tipos de documentos públicos notariales, a saber: las escrituras y las actas. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, Jurídica Editores, San Juan, 2da ed., 2002, pág. 84; E. Giménez Arnau, *Derecho Notarial*, Ediciones Universidad de Navarra, S.A., Pamplona, 1976, pág. 723. Éstos sirven fines diferentes y tienen diferentes formalidades. El acta es un instrumento público en el cual el notario narra un evento “capaz de influir en el derecho de los particulares y levantada por el requerimiento de otra persona.” *Colón v. Shell*, 55 DPR 592, 622 (1939). (Énfasis en original.)

En *Ponce Real Estate Corp., ante*, exploramos las diferencias entre estos dos tipos de instrumentos notariales en referencia a los efectos de la inscripción del contenido del instrumento en el Registro de la Propiedad. Indicamos que el acta notarial de protocolización de un contrato de arrendamiento es, en efecto, un documento público fehaciente con garantía de autenticidad y de fe pública del hecho que lo motiva, pero no cabe considerarlo una escritura pública. *Ponce Real Estate Corp., ante*. Véase además, Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 85. Ello así pues, entre otras cosas, en el acta notarial de protocolización el notario no interviene “en la formación del derecho que surge o del negocio jurídico, ni da fe pública en cuanto a la voluntad declarada en el mismo, ni del consentimiento, ..., porque la voluntad no se

ha declarado ante él de acuerdo a las formalidades de ley, por personas por él conocidas, o que le han sido identificadas", contrario a lo que ocurre con la escritura pública. *Ponce Real Estate Corp., ante, pág. 219.*

Tomando ello como base, concluimos que la protocolización de un documento privado --en este caso un contrato de arrendamiento cuyo término era mayor de seis años-- no tenía el efecto de elevarlo a escritura pública por lo que ello no viabilizaba su acceso al Registro de la Propiedad. Cabe recordar que la Ley Hipotecaria requería entonces, como requiere en la actualidad, que para inscribir en el Registro de la Propiedad un contrato de arrendamiento cuyo término es mayor de seis años éste tiene que constar en escritura pública. A tenor con nuestro dictamen en *Ponce Real Estate, ante*, según adelantamos, la Registradora se negó a inscribir el instrumento presentado.

Lo primero que debemos señalar es que en *Ponce Real Estate, ante*, nos expresábamos en torno a la inscripción en el Registro de la Propiedad de un documento privado otorgado **en Puerto Rico** y no fuera de la Isla como es el caso que nos ocupa. Por ello, el Tribunal no tuvo que expresarse sobre el Art. 5 de la Ley Hipotecaria de 1893, entonces vigente, que regulaba este asunto.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>El Art. 5 de la Ley Hipotecaria de 1893 leía como sigue:

"También se inscribirán en el Registro los documentos ó títulos expresados en el art. 2º, otorgados en país extranjero que tengan fuerza en España [debería decir Puerto Rico] con arreglo á las leyes..."

Los recurrentes en ese caso fundamentaron su alegato en rechazo a la nota denegatoria de inscripción en una disposición de la sec. 17 de la Ley Notarial entonces vigente, Ley núm. 99 de 27 de junio de 1956, que leía como sigue: "No se realizará ninguna operación en los libros del Registro de la Propiedad en relación con un documento notarial otorgado fuera de Puerto Rico, a menos que el mismo haya sido previamente protocolizado en Puerto Rico, siendo obligación del notario cancelar los mismos derechos arancelarios, como si hubiera sido otorgado originalmente en Puerto Rico."

Rechazamos este razonamiento expresando que la sec. 17 antes transcrita no aplicaba a la controversia que se dilucidaba en el caso ya que el documento protocolizado había sido otorgado en Puerto Rico. Ello no obstante y en una expresión que claramente constituye *obiter dictum*, señalamos que la sección 17 mencionada, "[ni] de su faz, ni por su historia legislativa, tiene el efecto a nuestro juicio de alterar todo un rancio sistema de derecho hipotecario permitiendo, mediante un acto de protocolización, que ganen acceso al Registro de la Propiedad en perjuicio de tercero, documentos carentes de las garantías necesarias de acuerdo con la ley y su reglamento." *Ponce Real Estate, ante*, pág. 227.

En estricto rigor, lo indicado en *Ponce Real Estate, ante*, no puede ser base para denegar la inscripción en el Registro de un documento privado **otorgado fuera de Puerto**

**Rico**, cuando la controversia en dicho caso versaba sobre cómo gana acceso al Registro de la Propiedad un documento privado **otorgado en Puerto Rico**. Las expresiones respecto a la sección 17 de la entonces vigente Ley Notarial son claramente *dicta* y no obligan a este Tribunal. Pero aun cuando no se consideraran como tal, el ordenamiento legal reinante hace que las mismas hayan perdido vigencia y vitalidad.

#### IV

##### A

La Ley Hipotecaria de 1979 contiene disposiciones **específicas** que regulan la inscripción en el Registro de la Propiedad de un documento otorgado fuera de Puerto Rico, a saber: los artículos 45, 46 y 47 del referido estatuto.<sup>5</sup> El Informe de la Comisión de lo Jurídico de la Cámara de Representantes sobre el proyecto de ley que habría de convertirse en la Ley Hipotecaria de 1979, explica que estos artículos “contienen disposiciones legales del campo del derecho internacional privado en cuanto a documentos otorgados fuera de Puerto Rico...” Informe de la Comisión de lo Jurídico de la Cámara de Representantes sobre el P del S. 792, pág. 12. El propósito de estas disposiciones fue procurar “que los documentos provenientes de otras jurisdicciones sean lo más confiables posibles.”

---

<sup>5</sup>El Art. 47 de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 LPRA sec. 2210, trata sobre la necesidad de traducir los documentos que se presenten en el Registro de la Propiedad para inscripción en un idioma que no sea español o inglés. Sobre los Arts. 45 y 46, 30 LPRA secs. 2208 y 2209, véase discusión *infra*.

*Ibid.* Es decir, con ellas, el legislador puertorriqueño procura no desentenderse del derecho internacional privado, cuya importancia en estos tiempos parece evidente. Véase además, *Banco Popular de Puerto Rico v. Registrador de la Propiedad, ante.*

Ello es cónsono con el hecho de que el movimiento de personas de un país a otro, y la necesidad de otorgar documentos en un lugar para que sean ejecutados en otro, requieren que el ordenamiento considere la forma y manera en que se le ha de conferir validez, frente a terceros, a estos documentos. En la actualidad, el intenso tráfico comercial internacional que caracteriza una economía de mercado globalizada, hace que el reconocimiento de la extraterritorialidad del instrumento notarial sea una necesidad imperiosa.<sup>6</sup>

El Art. 45 de la Ley Hipotecaria provee para la posibilidad de que los títulos otorgados en los Estados Unidos o el extranjero se inscriban en el Registro de la Propiedad al establecer lo siguiente:

**También se inscribirán en el Registro los títulos, actos y contratos expresados en la sec.**

---

<sup>6</sup> En este tenor, se ha señalado lo siguiente: "La gran circulación de personas, mercancías, capitales y bienes en general, característica de la economía globalizada y de la facilidad de desplazamientos, produce también la cada vez mayor circulación de documentos en general y notariales en particular." E. Highton, A. Vitale, *La función notarial en la comunidad globalizada*, Rubinzal-Culzoni Editores, Buenos Aires, 2005, págs. 47-48. Ello a su vez ha conllevado que "todas las legislaciones del mundo admiten hoy la validez del documento notarial que, observando la forma requerida en el lugar de celebración, deba surtir efecto en otro Estado..." *Ibid*, pág. 44.

**2201 de este título<sup>7</sup> otorgados en los Estados Unidos de América,** o en país extranjero, que tengan fuerza en Puerto Rico con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por tribunales de los Estados Unidos de América, o extranjeros, a que deban darse cumplimiento en Puerto Rico según las normas legales vigentes, siempre que disponga su ejecución por un tribunal local con jurisdicción.

Esta disposición es clara al declarar inscribibles aquellos contratos otorgados en Estados Unidos o el extranjero traslativos del dominio de un inmueble que tengan fuerza en Puerto Rico. *E.g., Sosa v. Registradora de la Propiedad*, 145 DPR 859 (1998). Véase, Roca Sastre, Roca-Sastre Muncunill, *Derecho Hipotecario*, Ed. Bosch, Barcelona, 7ma ed., Tomo II, 1976, pág. 628.

Para que los documentos que se enumeran en el artículo precedente puedan inscribirse, el Art. 46 de la Ley Hipotecaria<sup>8</sup> establece los siguientes requisitos:

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

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

---

<sup>7</sup>Entre los títulos que se enumeran en el Art. 38 de la Ley Hipotecaria de 1979, 4 LPRA sec. 2201, se encuentran, en lo que nos concierne, los actos y contratos “[c]onstitutivos, traslativos, declarativos o extintivos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales o de trascendencia real impuestos sobre los mismos...”

<sup>8</sup>Las exigencias del Art. 46 de la Ley Hipotecaria siguen los parámetros generales que dispone el ordenamiento español sobre este asunto. Véanse, art. 4 de la Ley Hipotecaria española y el art. 36 del Reglamento Hipotecario. Ello así, salvo el requerimiento de protocolización el cual no se exige por el ordenamiento registral hipotecario español.

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

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

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

No será requisito la protocolización en el caso de los títulos de cesiones o traspasos de propiedad inmueble u otros derechos reales por el Gobierno de los Estados Unidos de América, sus agencias, corporaciones o instrumentalidades públicas, expedidos por funcionarios competentes a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias, corporaciones o instrumentalidades públicas o sus subdivisiones políticas, los cuales se considerarán documentos auténticos.<sup>9</sup>

Sobre estas exigencias debemos señalar lo siguiente:

La primera de ellas se complementa en el Art. 60.1, par. 1, del Reglamento Hipotecario, conforme con el cual "no son inscribibles los títulos otorgados fuera de Puerto Rico que estén prohibidos por las leyes del país." Lo que constituye "un freno al posible fraude internacional", al exigir que el asunto o materia del acto o contrato sea cónsono tanto con la ley del país donde se otorga como las de Puerto Rico. E. Vázquez Bote, *Tratado Teórico y Práctico de Derecho Privado Puertorriqueño*, Butterworth de Puerto Rico, San Juan, 1992, Tomo XV, sec. 15.5, pág. 417.

---

<sup>9</sup> Véanse, *Rojas, Randall Co., v. Registrador*, 27 DPR 21 (1919); *Antongiorgiani v. Registrador*, 6 DPR 239 (1904), revocado por otros motivos en *Babilonia v. Registrador*, 62 DPR 688 (1943). Véase también, E. Vázquez Bote, *Elementos de Derecho Hipotecario Puertorriqueño*, Lex, Barcelona, 1973, págs. 387-390.

Los requerimientos segundo y tercero deben acreditarse ante el Registrador, si éste así lo solicita.<sup>10</sup> Art. 60.1, par. 2 del Reglamento Hipotecario. Sobre el tercer requisito, relacionado con las formalidades y solemnidades del instrumento que se otorga, la licenciada Sarah Torres Peralta nos indica lo siguiente en su tratado de Derecho notarial:

**Esta disposición constituye uno de los adelantos más importantes en la reglamentación del ordenamiento registral. Previamente, los documentos extranjeros, incluyendo los autorizados en Estados Unidos de América, que no cumplían con las formalidades de las escrituras públicas que requería la ley local, no tenían acceso registral en Puerto Rico. Ello era así aún cuando el documento notarial otorgado en la otra jurisdicción fuere suficiente allá para la enajenación de un derecho real inscribible en Puerto Rico, *Ponce Real Estate v. Registrador de la Propiedad*, 87 DPR 215(1963).**

Ahora la situación es distinta. Puede ocurrir que un inmueble sito en Puerto Rico sea objeto de un acto traslativo de dominio mediante una declaración jurada otorgada y autorizada en Nueva York o en Francia. Dicho documento será debidamente legalizado en el país de origen y será traído a Puerto Rico, donde podrá ser objeto de protocolización. **Si cumple con los demás requisitos del artículo 46 de la Ley Hipotecaria, el acta de protocolización de dicho**

---

<sup>10</sup> A pesar de que el Reglamento Notarial establece que dichos requerimientos deberán acreditarse si el Registrador así lo solicita, nos parece altamente recomendable que los Registradores hagan uso de esa facultad. Después de todo, son los Registradores los llamados a asegurar que, conforme al principio de legalidad, los documentos que tengan acceso al Registro sean válidos y perfectos. *U.S.I. Properties v. Registrador*, 124 D.P.R. 448 (1989). Estando en muchas ocasiones estos documentos otorgados en el extranjero carente de la fe pública que sólo un Notario Latino puede acreditar, la función calificadora del Registrador cobra aún mayor relevancia, por lo que enfatizamos la conveniencia de exigir la acreditación del cumplimiento de los requisitos del Art. 46, inciso 2.



**contrato será título inscribible en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico. Así lo dispone el referido articulado de la Ley Hipotecaria.**  
(Énfasis nuestro.)

S. Torres Peralta, *El derecho notarial puertorriqueño*, Publicaciones STP, Inc., 1995, Miramar, pág. 8.72.

Naturalmente, cuando el documento otorgado en el extranjero verse sobre un bien inmueble sito en Puerto Rico, "los requisitos internos del contrato, deberá[n] cumplir[] con las leyes de de Puerto Rico" en virtud de los Arts. 10 y 11 *in fine*, del Código Civil, 31 LPRA secs. 10, 11 *in fine*. E. Vázquez Bote, *Elementos de Derecho Hipotecario Puertorriqueño*, Lex, Barcelona, 1973, pág. 389. Véase además, *Rojas, Randall & Co. Inc. v. Registrador*, 27 DPR 21, 23 (1919). Como sabemos, los actos y contratos relativos a bienes inmuebles se rigen por las leyes del país donde éstos están sitos. *Banco Popular de Puerto Rico v. Registrador de la Propiedad*, ante. Véase además, *Pueblo v. Rivera*, 98 DPR 704 (1970). Ello así, independientemente del domicilio de sus dueños. *Zarelli v. Registrador*, 124 DPR 543 (1989).

El cuarto requisito, que el documento contenga la legalización y requisitos necesarios para su autenticación en Puerto Rico, se refiere a que el documento haya "sido firmado ante una persona autorizada a tomar firmas... Además un funcionario del ... lugar de origen del documento, garantizará que la persona que tomó la firma está autorizado para desempeñar esa tarea." Rivera Rivera, *op. cit.*, págs. 91-92. Véase, *In re Rodríguez Mangual*, res. 16

de octubre de 2007, 172 DPR \_\_\_\_, 2007 TSPR 184. Cuando el documento a ser protocolizado proviene de los Estados Unidos, la firma del notario o "notary public" se acredita por un secretario estatal o municipal quien se conoce como "county clerk". Véanse, Torres Peralta, *op. cit.*, págs. 8.68-8.71; C.R. Urrutia de Basora, L.M. Negrón Portillo, *Curso de derecho notarial puertorriqueño*, 2da edición, 1999, pág. 484-485. Este requisito obedece a la necesidad de evitar que documentos fraudulentos logren acceder al Registro de la Propiedad y en consecuencia afecten derechos de terceros.

Finalmente, el inciso cinco del Art. 46 requiere que el documento se **protocolice**. Sobre este proceso, el profesor Rivera Rivera nos indica que el mismo "se rige por la Regla 41 del Reglamento Notarial y **significa que el notario puertorriqueño hará constar la entrega del documento por el requirente, lo identificará y expresará que contiene las firmas y lo unirá al acta de protocolización...**" (Énfasis nuestro.) Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 85. En igual tenor, Torres Peralta, *op. cit.*, pág. 8.68.<sup>11</sup> Lo que supone, como discutiremos, que el acta

---

<sup>11</sup> Durante el proceso de vistas públicas del P. del S. 792, que luego de aprobado se convirtió en la Ley Hipotecaria de 1979, el tratadista Eduardo Vázquez Bote criticó esta exigencia por estimarla innecesaria. Indicó que esta disposición constituía una "concesión a los notarios para que lleven a cabo la expedición de algún documento." Senado de Puerto Rico, Comisión de lo Jurídico, 6 de marzo de 1979, pág. 140. En su tratado, añade que este requisito constituye un "modo de dificultar el tráfico..." Vázquez Bote, *op. cit.*, pág. 418.

de protocolización cumpla con lo ordenado en la Regla 40 del Reglamento Notarial. Véase discusión *infra*.

Conforme la discusión que antecede, podemos colegir que un contrato otorgado en Estados Unidos o en el extranjero, traslativo de dominio de un inmueble sito en Puerto Rico, será inscribible en el Registro de la Propiedad siempre y cuando se cumpla con los requisitos sustantivos y de forma enumerados en el Art. 46 de la Ley Hipotecaria de 1979. El Registrador de la Propiedad debe entonces, por imperativo del principio de legalidad, al calificar el documento, verificar el cumplimiento con lo ordenado en este artículo de suerte que sólo accedan al Registro títulos válidos y perfectos. *Preciosas Vistas del Lago v. Registrador*, 110 DPR 802 (1987). Véase además, Art. 64 de la Ley Hipotecaria. Una vez verificado que el negocio cumple con lo que exige el Art. 46, el acta de protocolización del documento privado será el título inscribible en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.<sup>12</sup>

Pasemos ahora a evaluar ese proceso de protocolización de que se habla en el Art. 46, a la luz de las objeciones de la Registradora de la Propiedad.

---

<sup>12</sup>El ordenamiento español ha reconocido que, excepcionalmente, **"las actas notariales pueden servir de título formal inscribible"**. V.gr.: el acta notarial acreditativa de no haberse terminado las obras objetos de refacción, para evitar la caducidad del artículo 92 LH; el acta notarial del artículo 130.5 LH, al objeto de modificar el domicilio para notificaciones en el procedimiento judicial sumario...; o en general las actas notariales acreditativas del cumplimiento o incumplimiento de condiciones suspensivas o resolutorias." A. Oliva Rodríguez, Reflexiones acerca del principio de legalidad, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 657, 2000, 481, 490.

## B

Anteriormente reseñamos que la Registradora sostiene que la protocolización que se menciona en el Art. 46 de la Ley Hipotecaria no es la “mera protocolización . . . [de] la Regla 40 del Reglamento Notarial...”<sup>13</sup> Ella es del criterio que el notario autorizante debe cumplir con lo que ordena la Regla 26 del Reglamento Notarial “para poder elevar el documento a escritura pública y por ende que éste pueda tener acceso al Registro.”

Como sabemos, la protocolización de un documento, en términos generales y de ordinario, “implica su transcripción e ingreso al protocolo de instrumentos públicos del notario, incorporado o unido como parte de la escritura o mediante acta que viabiliza este procedimiento”, tal y como ordena la Regla 40 del Reglamento Notarial. *In re Rodríguez Mangual, ante.*

Las actas de protocolización de documentos están explicadas en las Reglas 41 a 43 del Reglamento Notarial.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> La Regla 40 del Reglamento Notarial especifica qué tiene que expresar el notario en un acta de protocolización de un documento. A tenor con esta regla, se tiene que especificar: la entrega del documento al notario por el requirente e identificar el mismo; si el documento a protocolizar contiene firmas y éstas no son en original, así deberá hacerlo constar, además cada uno de los folios del acta y del documento protocolizado deberá tener el sello y la rúbrica del notario autorizante y siempre se unirá como anejo el documento protocolizado al acta de protocolización.

<sup>14</sup> La Regla 41 del Reglamento Notarial trata de los requisitos exigibles para la protocolización de documentos otorgados fuera de Puerto Rico. La Regla 42, por su parte, versa sobre los requisitos para la protocolización de un documento privado cuyo contenido fuere materia de contrato.

De éstas, sólo la Regla 41 habla de la protocolización de documentos otorgados en el extranjero. Con lo cual, es a ella a donde hay que mirar para saber en qué consiste la protocolización que se menciona en el Art. 46 de la Ley Hipotecaria. Véase, Urrutia de Basora, Negrón Portillo, *op. cit.*, pág. 484. Allí se indica:

Los documentos notariales otorgados fuera de Puerto Rico deberán ser protocolizados para que **tengan eficacia de instrumento público** en esta jurisdicción. **Tales documentos deberán estar legitimados por autoridad competente como condición para ser protocolizados en Puerto Rico.** (Énfasis nuestro.)

Como se observa, la regla precitada sólo afirma la necesidad de protocolizar el documento notarial<sup>15</sup> otorgado sin imponer requisitos específicos para ello, más allá de la expresión respecto la legalización por autoridad competente que, como vimos, es exigencia también del Art. 46 de la Ley Hipotecaria. Siendo ello así, hay que mirar entonces a la Regla 40 del Reglamento que es la regla que describe en qué consiste la protocolización de un documento. Con lo cual y como indica el profesor Rivera Rivera, al protocolizar este tipo de documentos el notario hará constar la entrega del documento por el requirente, su identificación y expresará que contiene las firmas, uniendo el documento al acta de protocolización. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 85.

---

Finalmente, la Regla 43 se refiere a documentos que pueden protocolizarse para asegurar su existencia e identidad.

<sup>15</sup> Por documento notarial entendemos aquel documento en el que ha intervenido un notario autorizado para impartirle a ese documento un grado de formalidad.

Recordemos que cuando el texto de la ley es claro, debemos atenernos al mismo. En este caso, sólo la Regla 41 del Reglamento Notarial se refiere a la protocolización de los documentos notariales otorgados en el extranjero. Esta regla regula este proceso sin imponer mayores requisitos a los dispuestos ya en la regla general sobre protocolizaciones (Regla 40), que la legalización del documento a ser protocolizado.

Cabe señalar también, que el Art. 38 de la Ley Notarial, 4 LPRA sec. 2056, exige además que en estos casos el notario cancele "los mismos derechos arancelarios como si hubiera sido otorgado originalmente en Puerto Rico." Ello así, cuando el documento va a ser presentado en el Registro de la Propiedad. Véase, Urrutia de Basora, Negrón Portillo, *op. cit.*, pág. 484.

En resumen, una vez presentado en el Registro de la Propiedad un acta de protocolización de un documento notarial otorgado en el extranjero, el Registrador, al calificar el documento, deberá cerciorarse de que éste ha sido protocolizado acorde con lo previamente indicado, así como que el asunto o materia del contrato o acto que se recoge en el documento notarial no esté prohibido por la ley del país donde se otorgó o por las de Puerto Rico; que los otorgantes tengan la capacidad legal para el acto o contrato según las leyes de su país; que en el otorgamiento se hayan observado las formas y solemnidades del territorio o país donde se han verificado los actos o contratos o las

de Puerto Rico, y que el documento contenga la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticación en Puerto Rico; y, que se han cancelado los aranceles correspondientes. Si el documento notarial protocolizado encierra un negocio referente a un inmueble sito en Puerto Rico, el Registrador de la Propiedad debe cerciorarse, al calificarlo, que sustantivamente el negocio cumple con las leyes de Puerto Rico.

Un comentario adicional. La Registradora de la Propiedad cuestiona la dación de fe del notario de Nueva York respecto su acreditación de la capacidad de los otorgantes para acordar el negocio de compraventa que suscribieron. Este argumento se esgrime, aparentemente, para fortalecer la exigencia de que se cumpla con la Regla 26 del Reglamento Notarial. Su observación no es insustancial. Ahora bien, el ordenamiento existente le ofrece un mecanismo para atender este asunto. Como ya discutimos, la Regla 60.1 par. 2 del Reglamento Hipotecario, que complementa al Art. 46 de la Ley Hipotecaria, faculta al Registrador a solicitar cualquier documento complementario que considere necesario para acreditar la aptitud y capacidad legal de los otorgantes. Es ese el mecanismo al cual hay que acudir para despejar toda duda sobre este particular. Véase nota al calce 9, *ante*.

Ciertamente, como hemos señalado, adoptar la solución propuesta por la Registradora sería contrario al texto del

Art. 46 la Ley Hipotecaria, ante. Además, impondría una rigidez tal a la inscripción de documentos otorgados en el extranjero, que contravendría los esfuerzos del campo del derecho internacional privado para establecer vías que fomenten el tráfico jurídico entre los países y se adapten al flujo económico y de personas que caracteriza la época actual. La fe pública notarial, de la cual es depositante el notario en nuestro ordenamiento y la cual se requiere para la inscripción de documentos otorgados en Puerto Rico, no encuentra equivalentes en muchas jurisdicciones y sistemas de derecho. Consecuentemente, exigir que un documento extranjero cumpla con dicho elemento para su inscripción equivaldría a rechazar la eficacia, en nuestro ordenamiento, de documentos otorgados en múltiples jurisdicciones. Ello a pesar de que se cumplan con los requisitos establecidos por el legislador: la legalización y protocolización del documento.<sup>16</sup> No podemos desligar del resto del mundo nuestro sistema registral.

En virtud de lo anterior, no tiene razón la Registradora de la Propiedad cuando le exigió al notario que cumpliera con lo dispuesto en la Regla 26 del Reglamento Notarial para poder inscribir el documento presentado en el Registro de la Propiedad. Su denegatoria de inscripción por ese fundamento es errónea.

---

<sup>16</sup> Sobre este tema véase, J.A. Miquel Calatayud, *El Documento Extranjero ante el Registro de la Propiedad español*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001.



**v**

Por los fundamentos expresados procede revocar la denegatoria de inscripción bajo el fundamento de que el documento no se protocolizó acorde a derecho. Ahora bien, ante la preocupación expresada por la Registradora de la Propiedad respecto a la capacidad de los otorgantes en este caso para acordar lo pactado, lo más razonable es devolver este asunto al Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla, para que la Registradora, Hon. Gildren Caro Pérez, proceda a calificar nuevamente el documento protocolizado, ahora, cónsono con los principios aquí expresados.

Una vez ésta se cerciore de que el documento cumple con las disposiciones del Art. 46 de la Ley Hipotecaria de 1979 procederá la inscripción en el Registro de la Propiedad del documento presentado.

Se dictará Sentencia de conformidad.

Anabelle Rodríguez Rodríguez  
Juez Asociada

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Lcdo. Agustín F. Soto Hernández

Peticionario

v.

RG-2008-4

Hon. Gildren S. Caro Pérez,  
Registradora de la Propiedad  
Sección de Aguadilla  
Puerto Rico

Recurrida

SENTENCIA

San Juan, Puerto Rico, a 18 de febrero de 2009

Por los fundamentos expresados en la Opinión que antecede, los cuales se incorporan íntegramente a la presente Sentencia, se revoca la determinación de la Registradora de la Propiedad, Hon. Gildren Caro Pérez. Se devuelve el caso al Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla para que se proceda a calificar nuevamente el documento protocolizado acorde con los principios expresados en la Opinión del Tribunal.

Así lo pronunció, manda el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal Supremo.

Aida Ileana Oquendo Graulau  
Secretaria del Tribunal Supremo