

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

<p>Evaristo Quiñones Reyes, et als.</p> <p>Peticionario</p> <p>v.</p> <p>El Registrador de la Propiedad De Aguadilla, Hon. Frank Quiñones Vigo</p> <p>Recurrido</p>	<p>Recurso Gubernativo</p> <p>2009 TSPR 63</p> <p>176 DPR _____</p>
---	---

Número del Caso: RG-2007-2

Fecha: 28 de abril de 2009

Abogada de la Parte Recurrente:

Lcdo. Heriberto Güivas Lorenzo

Abogado de la Parte Recurrida:

Hon. Frank Quiñones Vigo  
Registrador de la Propiedad  
Sección de Aguadilla

Materia: Recurso Gubernativo

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

Evaristo Quiñones Reyes

Recurrente

v.

RG-2007-02

El Registrador de la Propiedad  
de Aguadilla, Hon. Frank  
Quiñones Vigo

Recurrido

Opinión del Tribunal emitida por el Juez Asociado SEÑOR RIVERA PÉREZ.

San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2009.

Nos corresponde resolver si como parte de una acción *in rem* dirigía a recuperar el titulo de un bien inmueble, un socio miembro de una sociedad especial puede solicitar la anotación preventiva de demanda, al amparo de la excepción consagrada en el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *infra*, en el Registro de la Propiedad a pesar de que tal inmueble está inscrito a favor de la sociedad especial a la cual pertenece, y el cual alegadamente fue transferido de manera ilegal a un tercer ente jurídico.

**I**

Allá para el 1993, el Sr. Evaristo Quiñones Reyes junto a su esposa, Sra. Cecilia Badillo,

adquirieron mediante escritura de compraventa sesenta (60) parcelas, de aproximadamente trescientas dieciséis (316) cuerdas, ubicadas en los Barrios Río Grande y Puntas del Municipio de Rincón. Ello con el propósito de desarrollar un complejo turístico y residencial al que denominaron Punta del Mar.<sup>1</sup>

En búsqueda del capital para desarrollar el proyecto, el señor Quiñones Reyes, el Sr. Nicomedes Barreto y el Sr. Arturo Correa Nieves procedieron a otorgar un contrato de inversión y posteriormente constituyeron dos (2) sociedades especiales, a saber: Punta del Mar y Punta del Mar Beach Village.<sup>2</sup> En el contrato de constitución de sociedad especial, pactaron que la corporación Punta del Mar, Inc. sería socia y tendría la encomienda de dirigir y administrar los negocios de ambas sociedades especiales.<sup>3</sup> Mediante

---

<sup>1</sup> Véase Demanda, Apéndice del Recurso Gubernativo, pág. 12.

<sup>2</sup> *Íd.*, pág. 11. El señor Quiñones Reyes adujo en su demanda que primero constituyó una sociedad especial con el Sr. Nicomedes Barreto, a la que denominaron West Coast Development. Posteriormente, ambos acudieron a Standard Mortgage para obtener financiamiento. Cabe señalar que el presidente de dicha entidad financiera era el señor Correa Nieves. El señor Quiñones Reyes alega en su demanda que el señor Correa Nieves les sugirió a él y al Sr. Nicomedes Barreto que buscaran un socio inversionista. Luego de evaluar la situación aceptaron al señor Correa Nieves como socio especial.

<sup>3</sup> Cabe señalar que tras la venta de la participación del Sr. Nicomedes Barreto al señor Correa Nieves, las participaciones en las sociedades especiales cambiaron de la siguiente manera: el señor Quiñones Reyes tiene una participación de 42.75% en ambas sociedades mientras que el señor Correa Nieves posee el 52.25%. Respecto a Punta del Mar, Inc., el señor Quiñones Nieves es dueño del 45% de las acciones mientras que el señor Correa Nieves posee el 55% de las acciones.

escritura de Cesión de Participación de Bien Inmueble, el señor Quiñones Reyes y su esposa le cedieron 109.5 cuerdas a Punta del Mar Beach Village, S.E., y el remanente de dicha finca fue cedido a Punta del Mar, S.E.

Posteriormente el Sr. Nicomedes Barreto le vendió su participación en ambas sociedades especiales y en Punta del Mar, Inc. al señor Correa Nieves, por lo que éste advino socio y accionista mayoritario. A raíz de este suceso comenzaron a surgir desavenencias entre el señor Quiñones Reyes y el señor Correa Nieves sobre la toma de decisiones y la administración de las sociedades especiales.

El pasado 28 de octubre de 2005, el señor Quiñones Reyes presentó demanda contra el señor Correa Nieves, el Sr. Víctor Echeandía, Punta del Mar Inc., Banco Bilbao Vizcaya y Punta del Mar Village III, Inc., et al., en la que alegó, *inter alia*, que el señor Correa Nieves transfirió ilegal, fraudulentamente, sin su consentimiento y conocimiento, la Parcela D del Proyecto Punta del Mar, cuya titular registral es Punta del Mar Beach Village, S.E.

Indicó que la referida parcela fue transferida con la ayuda del Sr. Víctor Echeandía a la corporación Punta del Mar Beach Village III, Inc., cuyo único accionista es el señor Correa Nieves. Alegó que de esta manera el señor Correa Nieves despojó a Punta del Mar Beach Village, S.E. de parte de su activo principal. Posteriormente, la parcela objeto de controversia fue gravada por el señor Correa Nieves con un préstamo hipotecario de \$7,000,000.00 a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

Como resultado de lo anterior, el señor Quiñones Reyes expuso en su demanda las siguientes causas de acción: violación al deber de fiducia, acción derivativa y directa de un accionista minoritario, daños y perjuicios, acción reivindicatoria, descorrimiento de velo corporativo y nulidad de contrato. Como parte de la acción reivindicatoria instada, el señor Quiñones Reyes presentó ante el Registro de la Propiedad, sección de Aguadilla, una instancia registral sobre anotación preventiva de demanda, acompañada de copia certificada de la demanda.

Tras evaluar los documentos presentados, el Registrador de la Propiedad, Hon. Frank Quiñones Vigo, en adelante Registrador, denegó la inscripción de la anotación preventiva por el fundamento siguiente:

**El documento de referencia no tiene acceso al Registro porque adolece de las siguientes faltas: El documento no puede ser subsanado, por lo que se debe obtener y presentar nuevamente en el Registro con ORDEN Y MANDAMIENTO, y si se prestó fianza, según lo determine el Tribunal. Rocafort v. Álvarez, 112 D.P.R. 563; Pérez v. Mercado v. Ramírez Rondón, 130 D.P.R. 134; Isabel Acosta v. Sandra Valentín, 2003 TSPR 97. Énfasis en el original.**

Insatisfecho con dicha calificación, el señor Quiñones Reyes presentó un Escrito de Recalificación. Señaló que en virtud de los Artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria,<sup>4</sup> no tenía que presentar una orden y mandamiento judicial junto a la solicitud de anotación preventiva de demanda toda vez que la titular registral de la parcela en controversia es Punta

---

<sup>4</sup> 30 L.P.R.A. secs. 2401 y 2402.

del Mar Beach Village, S.E., y éste es dueño del 42.75% del caudal social. La médula del razonamiento del recurrente es que la sociedad especial no posee personalidad jurídica distinta e independiente a la de sus socios especiales, por lo que estos ostentan un derecho real sobre la propiedad inmueble de la sociedad especial, y por ello no tienen que gestionar orden y mandamiento judicial alguno para proceder con la anotación preventiva de demanda.

Luego de examinar el Escrito de Recalificación, el Registrador denegó nuevamente la inscripción de la anotación preventiva de demanda y extendió una anotación de denegatoria por el término de sesenta (60) días.

Contra la nota denegatoria del Registrador, el señor Quiñones Reyes presentó ante nos un Recurso Gubernativo. Objetó la calificación del Registrador por entender que no está obligado a gestionar una orden y mandamiento judicial a tenor con el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*, para solicitar la anotación preventiva de demanda puesto que tiene un derecho real inscrito sobre la finca en controversia.

Contrario a lo alegado por el señor Reyes Quiñones, el Registrador indicó en su alegato que la reclamación del recurrente no está fundamentada en un derecho real inscrito puesto que la titular registral de la mencionada finca era Punta del Mar Beach Village, S.E., y ésta tiene una personalidad jurídica distinta a la de sus socios. Por ello, arguyó que en aras de obtener acceso al Registro, la solicitud de anotación preventiva de demanda tiene que estar

acompañada de una orden y mandamiento judicial, a tenor con los Artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria.

El caso quedo sometido en los méritos el 19 de marzo de 2007. Posteriormente, compareció ante nos Punta del Mar Beach Village III, Inc. y solicitó autorización para intervenir en el caso de epígrafe. Alegó en su moción que tenía derecho a intervenir conforme a la Regla 21.1 de las de Procedimiento Civil<sup>5</sup> toda vez que su interés propietario sobre la finca en controversia se había afectado con el aviso de denegatoria anotado en el Registro ya que se estaba realizando la segregación, liberación y venta de cada unidad de vivienda del proyecto. Indicó, además, que desconocía la existencia del presente recurso gubernativo y nos solicitó que le ordenáramos al señor Quiñones Reyes que le proveyera copia de los escritos presentados para así defender adecuadamente su posición.

Por su parte, el señor Quiñones Reyes se opuso a la solicitud de intervención de Punta del Mar Beach Village III, Inc. y arguyó que la misma no procedía porque la naturaleza del recurso gubernativo no es contenciosa. Señaló que por tratarse de un proceso no contencioso entre el Registrador y la parte que interesa la inscripción, el Artículo 77 de la Ley Hipotecaria<sup>6</sup> solamente exige que el recurso gubernativo sea notificado al Registrador.

---

<sup>5</sup> 32 L.P.R.A. Ap. III, R. 21.1

<sup>6</sup> 30 L.P.R.A. sec. 2280.

Luego de ponderar los argumentos esbozados por Punta del Mar Beach Village III. Inc. en su moción, declaramos no ha lugar su solicitud de intervención. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, estamos en posición de resolver.

## II

Nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario ha instituido la anotación preventiva de demanda como un mecanismo que le imparte publicidad en el Registro de la Propiedad a la interposición de una *litis*, en la que se ejercita alguna pretensión procesal relativa al dominio o derechos reales sobre la finca en cuestión.<sup>7</sup> La anotación preventiva de demanda es un asiento provisional que asegura transitoriamente ciertos derechos. Su función consiste en advertir que la titularidad del derecho inscrito está subordinada al resultado de un litigio. De esta manera, los futuros adquirentes de la finca conocerán las posibles causas de nulidad de los títulos inscritos, por lo que no podrán alegar desconocimiento de las causas de nulidad.<sup>8</sup>

Al delinear los contornos de la figura de la anotación preventiva de demanda en Segarra v. Vda. De Llórens, *supra*, expresamos que el propósito de ésta es preservar el debido respeto a la administración de la justicia toda vez que evita que las sentencias judiciales resulten inoficiosas por actos del demandado dirigidos a impedir la ejecución del fallo. De esta forma, se mantiene el *status quo* de la finca en

---

<sup>7</sup> Roca Sastre y L.M. Roca Sastre Muncunill, *Derecho Hipotecario*, Tomo IV, Vol. I, 7ma ed. 1979.

<sup>8</sup> Segarra v. Vda. De Llórens, 99 D.P.R. 60, 69 (1970).



controversia hasta la resolución del pleito, y se impide la adquisición a *non domino* por un tercero del derecho reclamado en el proceso judicial.<sup>9</sup> No obstante, es preciso señalar que la anotación preventiva no da ni quita derechos y carece de los demás efectos, defensivos y ofensivos, de una inscripción.<sup>10</sup>

De conformidad con lo anterior, se colige que el propósito primordial de la anotación preventiva de demanda es “asegurar un rango al derecho real que como consecuencia del litigio pueda constituirse, asegurando la retroactividad del mismo al momento de la anotación de la demanda frente a los terceros que hayan inscrito en el intermedio algún derecho”.<sup>11</sup> Esto significa que de prevalecer el promovente en el litigio instado, la anotación preventiva se convertirá en un asiento definitivo de inscripción a su favor.

La anotación preventiva de demanda está regulada por los Artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad<sup>12</sup> (en adelante Ley Hipotecaria). Los referidos artículos detallan las particularidades de la anotación preventiva de demanda así como el procedimiento a seguir para efectuar la anotación en el Registro. El Artículo 112 de la Ley Hipotecaria reza del siguiente modo:

---

<sup>9</sup> Luis R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da ed., 2002, pág. 451.

<sup>10</sup> Echevarría Jiménez v. Sucn. Pérez Meri, 123 D.P.R. 664, (1989).

<sup>11</sup> *Íd.* pág. 678. Énfasis suplido.

<sup>12</sup> 30 L.P.R.A. secs. 2401 y 2402.

Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro: lro. El que reclamare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho registrable o el que reclamare en alguna acción que afecte al título de propiedad inmueble, o sobre la validez y eficacia, o invalidez o ineficacia, del título o títulos referentes a la adquisición, constitución, declaración, modificación o extinción de los precitados derechos registrables. Énfasis suplido.

Del texto antes transcrito surge que la anotación preventiva de demanda se efectuará en el Registro de la Propiedad si la acción judicial interpuesta está dirigida a afectar de alguna manera la titularidad del bien inmueble en cuestión o algún otro derecho real relacionado con el mismo. Por tanto, sólo tendrán acceso al Registro de la Propiedad aquellos derechos que, por sus propios términos, sean inscribibles.<sup>13</sup>

Ahora bien, el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria dispone que la referida anotación “no podrá hacerse [...] 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.**”<sup>14</sup> Por su

---

<sup>13</sup> Artículo 114.1 del Reglamento Hipotecario.

<sup>14</sup> Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2402. Énfasis suplido. Conviene señalar que el Artículo 115.3 del Reglamento Hipotecario reitera lo dispuesto en el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*, e indica que la demanda deberá identificar con claridad el derecho real inscrito sobre el cual se basa la acción y la descripción de la finca

parte, el Artículo 115.3 del Reglamento Hipotecario reitera lo dispuesto en el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*, y dispone que la demanda deberá describir la finca afectada e identificar con claridad el derecho real inscrito sobre el cual se basa la acción.

El artículo antes citado preceptúa dos (2) maneras de efectuar la anotación preventiva de demanda. Como regla general, la anotación de demanda requiere la intervención de un juez, como garantía para sopesar los méritos de la solicitud del promovente. Una vez el juez ha ponderado los méritos de la misma, expedirá una orden y mandamiento judicial autorizando la anotación o denegará la misma.

A manera de excepción, puede practicarse en el Registro tal anotación sin la intervención judicial, siempre y cuando la causa de acción se funde en un derecho real inscrito como base para su ejercicio. Tal limitación fue introducida en la Ley Hipotecaria con el propósito de “evitar las anotaciones de demanda viciosas [...] y la posibilidad de perjuicio indebido por acciones fraudulentas, aligera[ndo] [así] el trámite en las ejecuciones de hipoteca.”<sup>15</sup>

A través de nuestra jurisprudencia hemos tenido la oportunidad de analizar la excepción consignada en el

---

afectada. Asimismo el Artículo 115.4 del Reglamento Hipotecario dispone que cuando la anotación preventiva se base en un derecho real inscrito, el Registrador no exigirá que se acredite la notificación al afectado por la anotación.

<sup>15</sup> Informe de la Comisión de lo Jurídico del Senado sobre el alcance del P. del S. 792, 8va Asamblea, 3era Sesión Ordinaria de 1979, pág. 11.

Artículo 113 de la Ley Hipotecaria.<sup>16</sup> Sobre estos extremos, hemos resuelto que en virtud de las reglas de hermenéutica, dicha excepción debe ser interpretada restrictivamente. Ello es así puesto que el juzgador no ha ponderado los méritos de la reclamación del promovente y porque tal anotación puede convertirse en una inscripción definitiva. Además en Kermit Const. Corp. v. Registrador, *supra*, págs. 589-590, expresamos que la liberalización injustificada de dicho procedimiento podría desembocar en coacciones y amenazas por parte del promovente.<sup>17</sup>

A tenor con lo anterior, es evidente que de la faz de la demanda presentada por el promovente en el Registro de la Propiedad debe surgir claramente el derecho real sobre el cual se basa la acción. Nótese que lo determinante para decidir si procede la anotación de demanda, no es si la acción es de naturaleza personal o no. El punto neurálgico del análisis estriba en determinar si la acción entablada afecta el título de una propiedad inmueble, esto es, si la acción va encaminada a obtener una modificación jurídica de carácter real y su finalidad primaria es afectar o alterar el título inscrito del inmueble.

---

<sup>16</sup> Véase Rocafort v. Álvarez, 112 D.P.R. 563 (1982); Banco Central y Economías v. Registrador, 111 D.P.R. 773 (1981); Kermit Const. v. Registrador, 103 D.P.R. 583 (1975).

<sup>17</sup> Aún cuando dichos pronunciamientos ocurrieron en el contexto del aviso de lis pendens estatuido en el Artículo 91 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. sec. 455, son aplicables a la excepción dispuesta en el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*, toda vez que en ésta el juez no tiene la oportunidad de evaluar los méritos de la solicitud del promovente.

Ahora bien, es menester señalar que una vez el Registrador deniega la anotación de demanda sin orden y mandamiento judicial, por entender que no tiene como fundamento un derecho real inscrito, la misma es insubsanable. Así lo reconocimos en E.R. Foods, Inc. v. Lee Optical, *infra*, al resolver que tal defecto no puede ser subsanado toda vez que ello equivaldría a resucitar la desterrada anotación de *lis pendens* establecida en el Artículo 91 del Código de Enjuiciamiento Civil.<sup>18</sup>

### III

La sociedad civil adviene a la vida jurídica en virtud de un "contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria con ánimo de partir entre sí las ganancias."<sup>19</sup> Tal entidad se distingue por la *affectio societatis*, esto es, la cooperación o empresa común hacia un mismo fin, propiciando así la unión de intereses de diferentes individuos para fines de lucro.<sup>20</sup> La característica principal de la sociedad civil es que sus miembros responden con su patrimonio personal, subsidiaria y mancomunadamente de las obligaciones de la sociedad en caso de que el patrimonio social no sea suficiente para cubrir las

---

<sup>18</sup> 117 D.P.R. 566, 569-570 (1986).

<sup>19</sup> Artículo 1556 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4311. Como se puede apreciar, de dicha definición se desprende que tal contrato es de naturaleza consensual, oneroso, bilateral o plurilateral, de gestión colectiva y de tracto sucesivo.

<sup>20</sup> Marcial v. Tomé, 144 D.P.R. 522, 547 (1997); Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, 116 D.P.R. 172, 188 (1985).

mismas. Conviene indicar, además, que la responsabilidad de los socios es ilimitada, por lo que responden con todos sus bienes presentes y futuros.

Como se puede apreciar, la responsabilidad personal e ilimitada de los socios es una de las desventajas de esta figura. Ante tal realidad, y en aras de incentivar el desarrollo económico y ofrecer mayor protección a quienes se organicen como sociedad para conducir sus negocios, la Asamblea Legislativa incorporó a nuestro acervo jurídico la figura de la sociedad especial.<sup>21</sup>

Contrario a la sociedad civil, los miembros de la sociedad especial gozan de responsabilidad limitada, y en el aspecto fiscal, estos no tributan como un ente separado, solamente tributan en su carácter individual. De esta forma, los socios tributarán las ganancias y las pérdidas de la sociedad especial en su planilla personal, de acuerdo a su participación distribuible en el ingreso o pérdida de la sociedad.<sup>22</sup>

A fin de obtener el tratamiento contributivo diseñado por la Legislatura, es preciso que el setenta (70) por ciento del ingreso bruto de la sociedad especial provenga de fuentes de Puerto Rico y que, por lo menos, setenta (70) por ciento de

---

<sup>21</sup> Véase Ley Núm. 8 de 19 de julio de 1985, 13 L.P.R.A. secs. 3330, 3355 y 2411.

<sup>22</sup> Véase Carlos Díaz Olivo, *Derecho Corporativo: Corporaciones*, San Juan, Publicaciones Puertorriqueñas, 1999, pág. 453. El Profesor Díaz Olivo en su libro resalta que el tratamiento fiscal de la sociedad especial es uno de sus grandes atractivos puesto que en las corporaciones no es posible deducir las pérdidas de las mismas en las planillas personales de sus miembros.

tal ingreso sea producto de la explotación de ciertas actividades, tales como: negocio de construcción, negocio de venta o arrendamiento de edificaciones, negocio turístico, negocio agrícola, etc.<sup>23</sup> No obstante, para recibir dicho tratamiento fiscal es imperativo que los socios soliciten y obtengan la aprobación del Departamento de Hacienda.<sup>24</sup> Para ello, los socios tienen que otorgar una declaración jurada y presentar la misma en el Departamento de Hacienda dentro de los primeros noventa (90) días del año contributivo en el cual han realizado la elección.<sup>25</sup>

Respecto a la responsabilidad limitada de los socios, el Artículo 1589 del Código Civil<sup>26</sup> fue enmendado para disponer, lo siguiente:

No obstante lo que se disponga en otra parte de este título, los socios que compongan una "sociedad especial" creada al amparo de las leyes aplicables vigentes y en cumplimiento con todos los requisitos del Suplemento "P" del Capítulo 3 de la Ley Núm. 91 de 29 de junio de 1954, según enmendada, conocida como "Ley de Contribuciones Sobre Ingresos de 1954" o de las secs. 8630 a 8658 del Título 13, parte del "Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 1994", y que lo expresen en su nombre con las siglas S.E. luego del nombre de la sociedad, no serán responsables con su patrimonio personal más allá de su aportación a la sociedad especial por las deudas y obligaciones de la sociedad, en caso de que el patrimonio social no alcance para cubrirlo. Nada de lo aquí dispuesto se deberá interpretar de forma tal

---

<sup>23</sup> Véase Ley Núm. 8 de 19 de julio de 1985, *supra*.

<sup>24</sup> Véase Sección 1392(a) del Código de Rentas Internas, 13 L.P.R.A. sec. 8642 (a).

<sup>25</sup> *Íd.*

<sup>26</sup> 31 L.P.R.A. sec. 4372.

que limite las obligaciones de un socio por sus actos personales.

Así pues, en caso de que el patrimonio social no alcance para cubrir las obligaciones de la sociedad, los socios responderán hasta el monto de su aportación a la entidad. En este renglón, la sociedad especial se asemeja más a una corporación que a la sociedad civil propiamente, puesto que en aquella los inversionistas sólo arriesgan el capital invertido.

Aunque en el aspecto contributivo la sociedad especial está reglamentada por el Código de Rentas Internas, en el matiz sustantivo rige el Código Civil. No obstante, el Código Civil aplicará de manera supletoria toda vez que en primera instancia regirá lo pactado en el contrato de sociedad especial.<sup>27</sup> Ahora bien, en el aspecto externo las normas del Código Civil son vinculantes y los socios no pueden dejarlas sin efecto.<sup>28</sup>

Tras exponer la normativa relativa a la sociedad especial, pasemos a la controversia ante nuestra consideración.

#### IV

Como indicáramos anteriormente, debemos resolver si un socio especial puede solicitar la anotación preventiva de demanda al amparo de la excepción consagrada en el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*, con el fin de recuperar un

---

<sup>27</sup> Marcial v. Tomé, *supra*, págs. 546-547.

<sup>28</sup> Díaz Olivo, *op. cit.*, pág. 430.



bien inmueble perteneciente a la sociedad especial, el cual aparentemente fue transferido ilegalmente a una corporación cuyo único accionista es el otro socio especial.

En el caso de autos, el señor Quiñones Reyes presentó, en su carácter de socio de Punta del Mar Beach Village, S.E., una acción reivindicatoria para que la sociedad especial recupere una parcela que alegadamente fue transferida ilegalmente por el señor Correa Nieves a la corporación Punta del Mar Beach Village III. A tono con la causa de acción interpuesta, el señor Quiñones Reyes presentó en el Registro de la Propiedad una instancia registral sobre anotación de demanda preventiva en la parcela objeto de controversia.

El Registrador denegó la solicitud de anotación preventiva de demanda presentada al amparo del Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*, por el señor Quiñones Reyes -en su carácter de socio de Punta del Mar Beach Village, S.E.- por entender que la titular registral del bien inmueble en controversia era la sociedad especial, entidad jurídica con personalidad distinta e independiente a la de sus socios. No nos persuade su argumento.

Si bien es cierto que la sociedad especial ostenta una personalidad jurídica independiente a la de sus socios<sup>29</sup>, ello no es óbice para que los socios puedan comparecer en tal carácter y en representación de la sociedad especial en aras de realizar ciertas y determinadas acciones encaminadas a salvaguardar y vindicar los derechos de tal ente jurídico. No

---

<sup>29</sup> Véase Linden Development, L.L.P. v. De Jesús Ramos, res. el 25 de febrero de 2009, 2009 T.S.P.R. 37; Asoc. de Propietarios v. Santa Bárbara, 112 D.P.R. 33 (1982).

cabe duda que el socio, en representación de la sociedad especial, en este caso puede comparecer al Registro y solicitar que se practique la anotación preventiva de demanda sin orden y mandamiento judicial. Claro está, ello será así siempre que el socio especial cumpla con los requisitos esbozados en los Artículos 112 y 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*. A tenor con los referidos artículos, es preciso **que la acción judicial que la inspira (1) esté fundamentada en un derecho real inscrito a favor de la sociedad especial y (2) dicho litigio esté dirigido a alterar la titularidad del bien inmueble en controversia.** Además, de cumplir con tales requisitos, **debe surgir de la demanda que el socio ha comparecido en tal carácter y está actuando en representación de la sociedad especial, y no en su carácter personal.** Esa es la situación del caso ante nos.

Es imperativo señalar que de la faz de la demanda presentada por un socio debe surgir claramente que la acción judicial instada por éste es en representación de la sociedad especial y no en su carácter personal. Ahora bien, no basta con incluir en el epígrafe de la demanda que el socio comparece en tal carácter. Es preciso que la demanda incoada por el socio en el foro primario esté dirigida a salvaguardar los derechos de la sociedad. De esta manera, se evita que por motivos puramente personales y alegaciones destempladas, un socio solicite anotar preventivamente la demanda instada, a tenor con la excepción que provee el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*.

El hecho de que la propiedad inmueble esté inscrita a favor de la sociedad especial no constituye impedimento alguno para que un socio pueda solicitar la anotación preventiva de demanda en virtud de la excepción consignada en el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*, en una situación como la presente. Los socios, como miembros de la sociedad especial tienen derecho a utilizar las herramientas del ordenamiento jurídico para proteger el haber social, el cual ha sido aportado por ellos. Más aún cuando las acciones entabladas están dirigidas a proteger o recuperar el título de bienes inmuebles pertenecientes a la sociedad especial.

Resolver que los socios en un pleito dirigido a recuperar la titularidad de un bien inmueble de la sociedad especial no pueden solicitar la anotación preventiva de demanda vía la excepción consignada en el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*, equivaldría a una interpretación demasiado restrictiva de dicho estatuto. Si bien la antedicha excepción debe interpretarse restrictivamente, ello no supone que haya que dársele una interpretación ilógica.

Conviene indicar que nuestros pronunciamientos no resucitan de manera alguna la desterrada figura del aviso *lis pendens*. Recordemos que la figura del aviso *lis pendens* le permitía al demandante gravar los bienes de su adversario con la mera presentación de la demanda, sin la intervención del juez.<sup>30</sup> La unilateralidad y arbitrariedad de la anotación *lis pendens*

---

<sup>30</sup> Rocafort v. Álvarez, *supra*, págs. 570-571.

nos movió a declarar la misma ineficaz en Rocafort v. Álvarez, *supra*.

Como se puede apreciar, no estamos ante la figura de la anotación *lis pendens* toda vez que no procede la anotación preventiva de demanda en el Registro con la mera presentación de la demanda por parte del socio especial. Como ya dijimos, el socio interesado en solicitar la anotación preventiva de demanda vía la excepción consignada en el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*, tiene que cumplir con cada uno de los siguientes requisitos: (1) la acción judicial esté fundamentada en un derecho real inscrito a favor de la sociedad especial, (2) dicho litigio esté dirigido a afectar la titularidad del bien inmueble en controversia, y (3) el socio actúe en representación de la sociedad especial y no en su carácter personal.

Por tanto, resolvemos que en un caso como el presente en el cual el litigio está dirigido a recuperar la propiedad inmueble de la sociedad especial, un socio puede solicitar la anotación preventiva de demanda bajo la excepción consagrada en el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*.

Al examinar los documentos que obran en los autos del presente caso, surge con amplia claridad que (1) el litigio instado está fundamentado en el derecho real inscrito; (2) que dicha acción está dirigida, *inter alia*, a obtener la modificación jurídica y de carácter real de la Parcela D en controversia; (3) y el señor Quiñones Reyes ha presentado la demanda en su carácter de socio y en representación de la referida sociedad especial. Es menester señalar que al

ponderar cuidadosamente las alegaciones formuladas por el señor Quiñones Reyes y los documentos anejados, razonablemente podemos concluir que no estamos ante una demanda frívola.

Por tanto, en vista de que la acción judicial tiene como base un derecho real inscrito y la demanda incoada cumple con cada uno de los requisitos esbozados, el señor Quiñones puede solicitar en el Registro de la Propiedad la anotación de demanda sobre la Parcela D en controversia vía la excepción consagrada en el Artículo 113 de la Ley Hipotecaria, *supra*. Tal solución es la más justa y lógica. No tiene sentido jurídico resolver lo contrario.

## V

Por los fundamentos antes expuestos, se le ordena al Registrador de la Propiedad, Hon. Frank Quiñones Vigo que proceda a practicar en el Registro de la Propiedad la anotación de demanda solicitada por el señor Quiñones Reyes.

*Efraín E. Rivera Pérez*  
*Juez Asociado*

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Evaristo Quiñones Reyes, et  
als

Recurrente

RG-2007-02

v.

El Registrador de la Propiedad  
de Aguadilla

Recurrido

SENTENCIA

San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2009.

Por los fundamentos antes expuestos en la Opinión que antecede, la cual se hace formar parte integra de la presente, se le ordena al Registrador de la Propiedad, Hon. Frank Quiñones Vigo que proceda a practicar en el Registro de la Propiedad la anotación de demanda solicitada por el señor Quiñones Reyes.

Lo acordó el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal Supremo. La Jueza Asociada señora Rodríguez Rodríguez disiente con Opinión escrita a la cual se unen el Juez Presidente señor Hernández Denton y la Jueza Asociada señora Fiol Matta.

Aida Ileana Oquendo Graulau  
Secretaria del Tribunal Supremo

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Evaristo Quiñones Reyes, *et als.*

Peticionario

v.

RG-2007-2

El Registrador de la Propiedad  
de Aguadilla, Hon. Frank  
Quiñones Vigo

Recurrido

Opinión disidente emitida por la Juez Asociada señora Rodríguez Rodríguez a la que se le unen el Juez Presidente señor Hernández Denton y la Jueza Asociada señora Fiol Matta

San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2009

Discrepo de la determinación que hoy anuncia este Tribunal. Entiendo, que la conclusión a que llega una mayoría del Tribunal en el recurso gubernativo que nos ocupa es errónea en Derecho e incompatible con nuestro reciente dictamen en *Linden Development, L.L.P. v. De Jesús Ramos*, res. 25 de febrero de 2009, 175 DPR \_\_\_\_, 2009 TSPR 37.

Los hechos en este caso son sencillos y se encuentran adecuadamente resumidos en la Opinión mayoritaria, por lo que es innecesario reiterarlos.

I

En este caso el Registrador de la Propiedad, correctamente, se negó a inscribir una anotación preventiva de demanda por entender que para ello era

necesario obtener una orden judicial ya que la titular registral de la propiedad era una sociedad especial y quien comparecía a procurar la anotación era uno de los socios de la sociedad especial **en su carácter personal**. El recurrido arguye que por no tener la sociedad especial una personalidad jurídica separada a la de sus socios, él no necesitaba una orden judicial para anotar el pleito pendiente.

Hoy, este Tribunal parece concluir que no existe una personalidad jurídica completamente independiente entre la sociedad especial y sus socios, por lo que estos últimos pueden comparecer a realizar ciertas acciones encaminadas a salvaguardar los derechos de la sociedad. Entre las acciones que puede ejercitar un socio, en beneficio de la sociedad, se encuentra la solicitud de anotación preventiva de demanda sin orden judicial. Sin apoyo jurídico, la mayoría concluye: "No cabe duda que el socio, en representación de la sociedad especial, en este caso puede comparecer al Registro y solicitar que se practique la anotación preventiva de demanda sin orden y mandamiento judicial." La conclusión a que llega la mayoría, como habremos de ver, no tan sólo es contraria a lo que hemos dispuesto respecto las sociedades especiales, sino también es contraria a lo que hemos sostenido y exige la propia Ley Hipotecaria sobre cuándo procede dispensar de una orden judicial para inscribir en el Registro de la Propiedad una anotación preventiva de demanda.

Aun cuando somos conscientes de que este resultado pudiera ser simpático a la luz de los hechos en este caso, lo



consideramos erróneo y en contraposición a lo que ha sido, hasta ahora, el estado de Derecho vigente.

## II

La Opinión del Tribunal acertadamente señala que conforme el artículo 113 de la Ley Hipotecaria, para que el Registrador inscriba una anotación preventiva de demanda es necesaria una orden judicial, salvo que la acción se base en un derecho real inscrito por quien solicita la anotación y se presente en el Registro copia certificada de la demanda. **En los casos en que el anotante no ostente un derecho real previamente inscrito, se requerirá una orden judicial que instruya al Registrador a realizar la anotación.** Como sabemos, con la anotación preventiva de demanda se pretende salvaguardar derechos reales que afecten a una finca y, como asiento provisional, asegura transitoriamente ciertos derechos.

A pesar de lo anterior, la mayoría pasa a concluir que lo que se requiere para darle curso a la anotación preventiva no es ya que la acción instada **se base en un derecho real inscrito de quien la solicita**, sino meramente que la acción instada **afecte** el título de una propiedad inmueble. A esos efectos la mayoría apunta: “El punto neurálgico del análisis estriba en determinar si la acción entablada afecta el título de una propiedad inmueble, esto es, si la acción va encaminada a obtener una modificación jurídica de carácter real y su finalidad primaria es afectar o alterar el título inscrito del inmueble.” (Énfasis en original.) Para esta modificación de la norma, a mi juicio de efectos

trascendentales debido a su elasticidad, no se ofrece apoyo jurídico más allá de la expresión misma de la mayoría. No puedo estar de acuerdo con este proceder.

Nuestra interpretación del artículo 113 de la Ley Hipotecaria no es, como señala la mayoría, "una interpretación ilógica" del artículo analizado, sino más bien, un intento de rechazar "una liberalización injustificada", *Kermit Const. Corp. v. Registrador*, 103 DPR 583, 589 (1975), del procedimiento de anotación preventiva de demanda sin orden judicial. Nuestra postura es la única que es cónsona con nuestros pronunciamientos anteriores, además de ser la única que respeta el lenguaje de la ley. En *Banco Central y Economías, v. Registrador*, 111 DPR 773, 777 (1981) indicamos que la anotación preventiva de demanda sin intervención judicial constituye "la excepción a la regla general que exige la intervención de un tribunal, por lo que su interpretación tiene que ser restringida. Aseveramos que **"hermenéuticamente, siendo una excepción, la misma necesariamente debe interpretarse en forma limitada, máxime cuando la excepción de ley versa sobre una mecánica procesal que tiende a gravar la finca objeto de la misma** y que ha cobrado hoy, en nuestro medio forense, una vital importancia en la efectividad de los créditos. *Íbid*, pág. 778. (Énfasis nuestro.)

Por otro lado, la Opinión mayoritaria, sin discutir sustantivamente la normativa relativa a la sociedad especial, parece concluir que no existe una personalidad jurídica completamente independiente entre la sociedad y sus socios, y

que como consecuencia, éstos pueden comparecer a realizar ciertas acciones encaminadas a salvaguardar los derechos de la sociedad incluyendo la que nos ocupa. Específicamente, se señaló en la Opinión: "Los socios, como miembros de la sociedad especial tienen derecho a utilizar todas las herramientas del ordenamiento jurídico para proteger el haber social, el cual ha sido aportado por ellos."<sup>31</sup> Como resultado de ello, se le ordenó al Registrador de la Propiedad inscribir la anotación preventiva de demanda presentada para inscripción en este caso.

Disiento de este curso de acción porque entiendo que es de todo punto incompatible con nuestros recientes pronunciamientos en *Linden Development, ante,* e implica apartarnos de la norma claramente establecida en *Asoc. de Propietarios v. Santa Bárbara*, 112 DPR 33 (1982). Asumir la posición de la mayoría necesariamente conlleva desatender el hecho de que la sociedad en nuestro ordenamiento posee una personalidad jurídica independiente a la de sus socios.

Primero, en *Santa Bárbara*, resolvimos que ante una reclamación a la sociedad por alguna obligación, ésta responderá en primer lugar con todo su patrimonio y de éste no ser suficiente, los socios responderán en su carácter personal, subsidiaria y mancomunadamente de las obligaciones de la sociedad. Ello así pues, como sabemos, es un principio

---

<sup>31</sup> Esta expresión, hecha al margen del contenido del contrato de sociedad, deja la puerta abierta a que cualquier socio pueda realizar actos en el Registro de la Propiedad, y en otras instancias, siempre que éstos constituyan un uso de "todas las herramientas del ordenamiento jurídico para proteger el haber social."

establecido en el derecho civil que la sociedad es un ente jurídico separado de sus socios, el cual puede tener, y comúnmente tiene, un patrimonio individual distinto al de sus socios.

Esta conclusión, sin embargo, no desdibuja la personalidad jurídica distinta de la sociedad con respecto a sus socios. Cuando en *Santa Bárbara, ante*, aludimos a que ambos no tienen una personalidad jurídica completamente independiente, nos referimos a la anomalía de que a pesar de que son personas jurídicas distintas, los socios, en algunas ocasiones, responderán por las obligaciones de la sociedad.

No podemos extrapolar dichas aseveraciones a otros contextos, como lo son las facultades que confiere la Ley Hipotecaria a titulares de derechos reales en ciertas circunstancias. Es por ello que estimo errado el curso trazado por la mayoría. En el contexto del Registro de la Propiedad, no debe haber duda de que la sociedad y sus socios son dos personas jurídicas independientes. Ciertamente, por ser una ficción jurídica, la sociedad actuará a través de sus socios. Pero en dichos casos, los socios actuarán en representación de la sociedad y no en su carácter individual.

Es ahí donde reside el problema de fondo de la ponencia. En este caso, el señor Quiñones Reyes presentó copia certificada de una demanda en la cual en su carácter personal reclamó a su socio en la sociedad especial por alegados malos manejos con los haberes sociales. Cuando el Registrador observó el epígrafe de la demanda y lo comparó con la finca en cuestión procedió, naturalmente, a denegar el asiento pues

el señor Quiñones Reyes no tenía derecho inscrito alguno a su favor en la finca.<sup>32</sup> Este proceder es correcto pues la ley es clara en que la excepción es para aquellos casos en que la demanda se refiere a un derecho inscrito. La vía que tenía disponible el señor Quiñones para mantener el *status quo* de la finca era acudir al Tribunal de Primera Instancia y solicitar una orden a esos efectos.

Además, las expresiones y conclusiones de este Tribunal en el día de hoy son difíciles de reconciliar con nuestros pronunciamientos en *Linden Development*, ante, obviados por el Tribunal. En *Linden Development*, nos expresábamos sobre la sociedad de responsabilidad limitada y las consecuencias de no renovar su inscripción en el Registro de Sociedades de Responsabilidad Limitada del Departamento de Estado. Apuntamos que la sociedad civil “es producto de la convención pues para surgir requiere la existencia de un contrato.” E indicamos que, “[c]on su otorgamiento, **el contrato de sociedad da lugar a la creación de una persona jurídica distinta a los socios, con un patrimonio separado compuesto por los bienes, dinero o industria aportado por éstos.**” (Énfasis nuestro.) Ello no es incompatible con el hecho de que, vía excepción, los socios puedan responder de las obligaciones de la sociedad cuando “los haberes de ésta no

---

<sup>32</sup> Valga aclarar que el hecho de que el señor Quiñones Reyes inste un pleito que incluye reclamaciones relacionadas con su condición de socio de Punta del Mar Village, S.E., no implica que dicha sociedad sea parte en el referido pleito, como parece concluir la mayoría. Como claramente surge del epígrafe de la demanda, la parte demandante en el presente pleito es el señor Quiñones Reyes quien, aunque comparece como socio de Punta del Mar Village, S.E., no lo hace en representación de dicha sociedad especial.

alcancen a cubrirlas", tal y como resolvimos en *Santa Bárbara, ante*.

Esta excepción, que opera de manera subsidiaria cuando los bienes de la sociedad son insuficientes para cubrir las obligaciones de la sociedad, no derrota el postulado básico de que con el contrato de sociedad se da paso "a la creación de una persona jurídica distinta a los socios..." De lo contrario, la excepción derrotaría o haría ineficaz la regla general. Nuestra interpretación de *Santa Bárbara y Linden Development*, no es absurda ni ilógica, sino por el contrario, es la que se ajusta a la naturaleza misma de la sociedad civil según dispone la doctrina y nuestra reciente jurisprudencia. Es decir, es una interpretación conforme a Derecho.

Por otro lado, sostenemos que darle curso a la posición de la mayoría implicaría resucitar solapadamente la figura del aviso *lis pendens*, mediante la cual se lograba la anotación de un pleito con la mera presentación de copia certificada de la demanda ante el Registrador. En *Rocafort v. Álvarez*, 112 DPR 563, 569 (1982), al descartar su continuada vigencia en nuestro ordenamiento, catalogamos al *lis pendens* como una figura de inferioridad técnica y substantiva en comparación con la anotación preventiva de demanda. Véase además, *Padilla v. Registrador*, 39 DPR 532, 539 (1929).

El profesor Mojica Sandoz, en su tratado de Derecho hipotecario, nos señala que el *lis pendens* no es una figura aceptable en nuestro ordenamiento registral. "Y es que una

medida cautelar de *lis pendens* o anotación preventiva de demanda respecto a la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación, o extinción de cualquier derecho real, debe estar rodeada de ciertas garantías que impidan la promoción *ad libitum* muchas veces caprichosa o interesadamente perturbadora de pleitos cuya sola existencia sustrae las fincas del comercio inmobiliario con grave perjuicio de la contratación general y de la economía del país.'" L. Mojica Sandoz, *Derecho Hipotecario de Puerto Rico*, Publicaciones JTS, págs. 61-62, citando a D. A. Aguirre, *Proyecto de Ley Hipotecaria*, Departamento de Justicia, San Juan, 1961, págs. 45-46.

Por las razones previamente expresadas, disiento de la Opinión que hoy se dicta. Soy del criterio, al igual que el Registrador de la Propiedad, que para anotar preventivamente la demanda en este caso era imprescindible una orden judicial que así lo ordenara. En consecuencia, confirmaría la denegatoria de inscripción.

Anabelle Rodríguez Rodríguez  
Juez Asociada