

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Jennifer Nogueras Maldonado  Peticionaria  v.  Hon. Carmen E. Ávila Vargas, Registradora de la Propiedad Sección de Manatí  Recurrida	Recurso Gubernativo  2009 TSPR 65  176 DPR _____
---	--

Número del Caso: RG-2008-2

Fecha: 28 de abril de 2009

Abogado de la Parte Peticionaria:

Lcda. Axi L. Díaz Amezaga

Abogada de la Parte Recurrida:

Hon. Carmen E. Ávila Vargas  
Registradora de la Propiedad  
Sección de Manatí

Materia: Revisión Administrativa

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

Jennifer Nogueras Maldonado

Peticionaria

v.

RG-2008-02

Hon. Carmen E. Ávila Vargas,  
Registradora de la Propiedad  
Registro de la Propiedad  
Sección de Manatí

Recurrida

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

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

Nos corresponde evaluar y determinar si la Registradora de la Propiedad actuó correctamente al extender nota de caducidad en un asiento de presentación, por entender que el documento enviado por correo certificado no fue recibido en el apartado del Servicio Postal de Estados Unidos del Registro de la Propiedad el 24 de diciembre de 2007, día en que la referida oficina estaba cerrada por motivo de la celebración de la Navidad.

I

El 24 de julio de 2007, la Sra. Jennifer Nogueras Maldonado suscribió la Escritura Núm.23

de Compraventa ante la Notario Público Axi Díaz Amézaga. Mediante esa escritura la señora Nogueras Maldonado adquirió una propiedad sita en el Municipio de Morovis. Posteriormente dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad, Sección de Manatí. El 25 de octubre de 2007, la Registradora de la Propiedad, Hon. Carmen Ávila Vargas, en adelante Registradora, le cursó a la notaria una notificación comunicándole que la Escritura Núm. 23 adolecía de la falta siguiente:

Deberá comparecer la Agencia (Banco y Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico) a consentir la transacción.

Conviene señalar que en dicha notificación, la Registradora consignó que de no subsanarse el defecto antes indicado dentro del término de sesenta (60) días -el 24 de diciembre de 2007- dispuesto en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, extendería nota de caducidad en el asiento de presentación y al pie del documento.<sup>1</sup>

A fin de inscribir la referida escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad, en adelante Registro, la notaria Díaz Amézaga procedió a otorgar una Escritura de Ratificación de Compraventa, en donde compareció la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico. Realizado este trámite, la notaria Díaz Amézaga envió al Registro la referida escritura el 21 de diciembre de 2007 mediante correo

---

<sup>1</sup> Véase Apéndice del Recurso Gubernativo, pág. 13.

certificado con acuse de recibo. A pesar de que dicho documento fue enviado antes de que caducara el término señalado para el asiento de presentación, fue recibido en el apartado del Servicio Postal de Estados Unidos del Registro el 26 de diciembre de 2007.

Es menester señalar que de los documentos que obran en autos, surge que el 26 de diciembre de 2007 a las 10:11am, el Servicio Postal de Estados Unidos depositó en el apartado postal del Registro una notificación a los efectos de que el aludido documento había sido recibido.<sup>2</sup> No obstante, el referido documento fue recogido por el personal del Registro en su apartado postal el 28 de diciembre de 2007.

Como consecuencia de lo anterior, el 11 de enero de 2008, la Registradora le notificó a la notaria que el asiento de presentación de la Escritura Número 23 de Compraventa había caducado pues la Escritura de Ratificación de Compraventa fue recibida en el Registro el 28 de diciembre de 2007. Posteriormente, la notaria Díaz Amézaga se comunicó con el personal del Registro a los fines de someter el comprobante de \$50.00 para cancelar los derechos pagados a la presentación. No obstante, se le informó a la notaria que no le podían devolver el comprobante previamente cancelado toda vez que habían transcurrido más de veinte (20) días del término señalado.

---

<sup>2</sup> Véase Exhibit Número 6 del Apéndice del Recurso Gubernativo, pág. 18.

Inconforme, la señora Noguerras Maldonado presentó ante este Tribunal un Recurso Gubernativo. Señaló que el asiento de presentación no había caducado aún cuando el referido documento fue recibido el 26 de diciembre de 2007 -dos días más tarde de la fecha indicada por la Registradora- toda vez que las oficinas del Registro estuvieron cerradas el 24 y el 25 de diciembre de 2007 por motivo de la Navidad. En el segundo señalamiento de error arguyó que de resolverse que el asiento de presentación había caducado, procedía la devolución de los derechos pagados pues la notificación enviada por la Registradora sobre la caducidad del documento era inadecuada.

La Registradora compareció ante nos y en su comparecencia sostuvo que en virtud de los Artículos 52 y 69 de la Ley Hipotecaria<sup>3</sup>, el asiento de presentación había caducado ya que el defecto señalado en la notificación no fue subsanado dentro del término de sesenta (60) días consignado en los referidos artículos, el cual vencía el 24 de diciembre de 2007. Adujo que la parte peticionaria, al escoger el método de correo certificado con acuse de recibo para presentar la corrección de la falta notificada, se sometió a las virtudes y defectos del mismo.

Sobre el segundo error levantado por la parte peticionaria, la Registradora arguyó que la notificación sobre la fecha de devolución de los derechos pagados a la presentación del referido documento era adecuada toda vez

---

<sup>3</sup> 30 L.P.R.A. secs. 2255 y 2272.

que desde la misiva cursada el 25 de octubre de 2007 la parte conocía cuándo expiraba el plazo para solicitar la correspondiente devolución.

Con el beneficio de los alegatos de ambas partes, resolvemos.

## II

Nuestro sistema de Derecho Registral se caracteriza por su naturaleza rogada. En virtud de dicho principio, el Registrador de la Propiedad sólo puede actuar a instancia de parte, salvo las excepciones plasmadas en la Ley Hipotecaria y en su Reglamento que le permiten actuar de oficio.<sup>4</sup> Por tanto, el procedimiento registral se pone en marcha cuando la parte interesada solicita la inscripción o anotación de un documento con trascendencia real en el Registro. Como se sabe, tal procedimiento está constituido por cuatro fases: petición de inscripción, presentación de documentos, calificación del Registrador y la extensión del asiento.<sup>5</sup>

Una vez se han presentado los documentos para su inscripción en el Registro, el Registrador, en virtud del principio de legalidad procederá a verificar que tales documentos sean válidos y perfectos, de manera que tengan

---

<sup>4</sup> Luis Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da edición, Jurídica Editores, 2002, pág. 242.

<sup>5</sup> H.F., Inc. v. Registrador, 116 D.P.R. 433, 438 (1985).

acceso al Registro.<sup>6</sup> Al ejercer su función calificadora, el Registrador determinará si procede la inscripción de los documentos o si por el contrario, procede denegar la misma cuando estime que estos adolecen de algún vicio o defecto.

Cuando la calificación del Registrador es desfavorable, la parte que interesa la inscripción o la anotación del documento tendrá que escoger uno de los siguientes cursos de acción: desistir y retirar el documento, solicitar recalificación, consentir las faltas e intentar la corrección, o no actuar y dejar caducar el asiento de presentación.<sup>7</sup>

Si la parte interesada en la inscripción del documento desea subsanar la falta señalada y notificada por el Registrador, deberá cumplir cabalmente con el trámite pautado en el Artículo 69 de la Ley Hipotecaria.<sup>8</sup> En lo pertinente, el referido artículo dispone que el interesado en la inscripción del documento deberá corregir la falta señalada y notificada dentro del término de sesenta (60) días a partir de la fecha de la notificación.<sup>9</sup> El aludido precepto indica, además, que de no subsanarse el defecto dentro del término señalado, el Registrador extenderá nota

---

<sup>6</sup> Véase Rigores v. Registrador, 165 D.P.R. 710 (2005); R & G Premier Bank P.R. v. Registrador, 155 D.P.R. 652 (2001); U.S.I. Properties, Inc. v. Registrador, 124 D.P.R. 448, 465 (1989).

<sup>7</sup> Luis Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 309.

<sup>8</sup> 30 L.P.R.A. 2272.

<sup>9</sup> *Íd.* Énfasis suplido. Véase además el Artículo 82.6 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

de caducidad en el asiento de presentación y al pie del documento.<sup>10</sup> Por ende, se entenderá que la parte consintió la falta señalada por el Registrador y tendrá que presentar nuevamente los documentos para su inscripción.

El Artículo 70 de la Ley Hipotecaria, *infra*, dispone en lo pertinente que si la parte consintió la calificación del Registrador y trató de subsanar los defectos señalados dentro del término de sesena (60) días provisto en el Artículo 69 de la Ley Hipotecaria, *supra*, podrá recurrir gubernativamente de la denegatoria ante este Tribunal sólo para determinar si los defectos fueron corregidos.<sup>11</sup> Como se puede apreciar, la disposición antes citada establece una excepción a la norma general que requiere que antes de presentar un recurso gubernativo ante este Tribunal se interponga un escrito de recalificación ante el Registrador de la Propiedad.<sup>12</sup>

### III

Con estos criterios en mente, pasemos a resolver la controversia ante nos.

En el caso de autos, la notaria Díaz Amézaga consintió la falta indicada por la Registradora y procedió a su subsanación. Tras otorgar la escritura de ratificación de compraventa, la notaria envió la misma dentro del término

---

<sup>10</sup> *Íd.* Véase además los Artículos 81.11 y 81.12 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

<sup>11</sup> 30 L.P.R.A. sec. 2273.

<sup>12</sup> Véase el Artículo 76 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2279.

de caducidad de sesenta (60) días a la oficina del Registro mediante correo certificado. No obstante, la referida escritura fue depositada en el apartado del Registro en el Servicio Postal de Estados Unidos el 26 de diciembre de 2007 a las 10:11am -dos (2) días más tarde del término de caducidad- y fue recogida por personal del Registro el 28 de diciembre de 2007. Por tal razón, la Registradora aduce que el referido documento fue recibido en el Registro después de vencido el término de caducidad. No tiene razón. Veamos.

Adviértase de entrada que el término de caducidad del asiento de presentación vencía el 24 diciembre de 2007. Sin embargo, el entonces Gobernador de Puerto Rico, Hon. Aníbal Acevedo Vilá, mediante el Memorando Especial Núm. 33-2007, concedió la mañana del lunes 24 de diciembre de 2007, libre sin cargo a licencia alguna.<sup>13</sup> Cabe señalar que la mañana del 24 de diciembre de 2007 fue concedida libre para los empleados de la Rama Ejecutiva pues a partir del medio día era día feriado oficial por disposición de la Ley Núm. 305 de 25 de diciembre de 2002.<sup>14</sup> De igual forma, el 25 de diciembre de dicho año era un día feriado oficial, por ser Navidad.

De conformidad con lo anterior y dado que el término del asiento de presentación vencía el lunes 24 de diciembre de 2007 y ese era un día feriado, es forzoso concluir que el vencimiento de dicho término era el martes 25 de

---

<sup>13</sup> Véase Memorando Especial Núm. 33-2007.

<sup>14</sup> *Íd.*

diciembre de 2007, pero por ser este, a su vez, un día feriado, el último día hábil para que el documento fuese recibido en el apartado postal del Registro era el 26 de diciembre de 2007. Precisamente, ese día el documento enviado por la notaria Díaz Amézaga fue recibido en el apartado del Servicio Postal de Estados Unidos del Registro.

Es preciso puntualizar que en el expediente de autos, obra una copia de la notificación del Servicio Postal de Estados Unidos que acredita que el 26 de diciembre de 2007, el personal del correo depositó en el apartado postal del Registro una notificación a los efectos de que el documento en cuestión había sido recibido. No obstante, de dicha notificación surge que no fue hasta el 28 de diciembre de 2007, que el personal del Registro acudió al correo para buscar su correspondencia. Nótese que el personal del Registro tardó dos (2) días calendario en buscar su correspondencia.

Por tanto, dado que el 24 y 25 de diciembre de 2007 eran días feriados debido a la celebración de las festividades navideñas, concluimos que el último día hábil para recibir en el apartado postal del Registro el referido documento era el 26 de diciembre de 2007. El documento público llegó ese día al Registro, por lo que es forzoso concluir que fue recibido dentro del término de caducidad, por lo que no procedía extender la nota de caducidad en el asiento de presentación y al pie del documento.

No podemos penalizar a la parte peticionaria por el hecho de que el último día hábil del término de caducidad del asiento de presentación era un día feriado ni mucho menos por el retraso del personal del Registro en recoger su correspondencia en su apartado en el Servicio Postal de Estados Unidos. No albergamos duda alguna de que el documento en cuestión fue recibido dentro del término de caducidad.

Conviene señalar que en B.L. Investments, Inc. v. Registradora, *infra*, nos enfrentamos a una situación bastante similar a la de autos.<sup>15</sup> En esa ocasión resolvimos, *inter alia*, que el último día hábil para recibir un escrito de recalificación era el 26 de diciembre de 2001, aún cuando dicho término había vencido el 23 de diciembre de 2001, pero este día era domingo, por lo que se corrió para el lunes 24 de diciembre, pero como este día era feriado, el próximo día hábil era el 26 de diciembre de 2001.<sup>16</sup>

A la luz de lo anterior, resulta innecesario discutir el segundo señalamiento de error levantado por la parte peticionaria.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, concluimos que la Registradora de la Propiedad, Hon. Carmen E. Ávila Vargas

---

<sup>15</sup> 158 D.P.R. 220 (2002).

<sup>16</sup> *Íd.*, pág. 228. Véase además nota al calce número siete (7).

erró al determinar que el asiento de presentación de la Escritura Núm. 23 de compraventa presentada por la notaria Díaz Amézaga había caducado. Por tanto, se ordena a la Registradora, Hon. Carmen E. Ávila Vargas, que proceda a eliminar la nota de caducidad practicada en el asiento de presentación y califique la referida escritura pública a fin de determinar en sus méritos si la falta señalada fue subsanada.

Se dictará sentencia de conformidad.

*Efraín E. Rivera Pérez*  
*Juez Asociado*

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

Jennifer Nogueras Maldonado

Peticionaria

RG-2008-02

v.

Hon. Carmen E. Ávila Vargas,  
Registradora de la Propiedad,  
Manatí

Recurrida

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 íntegra de la presente, concluimos que la Registradora de la Propiedad, Hon. Carmen E. Ávila Vargas erró al determinar que el asiento de presentación de la Escritura Núm. 23 de compraventa presentada por la notaria Díaz Amézaga había caducado. Por tanto, se ordena a la Registradora, Hon. Carmen E. Ávila Vargas, que proceda a eliminar la nota de caducidad practicada en el asiento de presentación y califique la referida escritura pública a fin de determinar en sus méritos si la falta señalada fue subsanada.

Lo acordó el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal Supremo. La Jueza Asociada señora Rodríguez Rodríguez concurre con el resultado sin opinión escrita.

Aida Ileana Oquendo Graulau  
Secretaria del Tribunal Supremo