

La influencia del pensamiento de Roca-Sastre en América, especialmente en Cuba y Puerto Rico

Cuando hace tres meses, el Secretario General de la *Revista Crítica*, mi dilecto amigo don FRANCISCO CORRAL DUEÑAS, me escribió una carta con la invitación para participar en el número especial dedicado a celebrar el centenario del nacimiento de ROCA-SASTRE, me surgieron dos sentimientos encontrados. De un lado, la natural y grata alegría derivada de la consideración que, desde hace muchísimos años, viene teniendo conmigo el Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, no empece ser un emigrante salido de España hace más de treinta años. De otro, una seria preocupación ante el tema sugerido, no por el tema, precisamente, sino por la coyuntura en que se me solicitaba la colaboración. En la Facultad de Derecho en que, actualmente, desempeño mis servicios docentes, estamos inmersos en un «proceso de acreditación» ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico y ante la *American Bar Association*, proceso impuesto por el propio Tribunal como caso único en Puerto Rico, en abierta y franca infracción de la Ley, que atribuye competencia exclusiva al Consejo de Educación Superior, con la cual ya cuenta la Institución, y que el Tribunal impone, además, en abierta oposición a la constitucional libertad de asociación, obligándonos a vincularnos a la citada *American Bar Association* (entidad privada que recoge a «la crema» de las *Schools of Law* de los Estados Unidos de América del Norte (1). Esto es, venía la invitación en un momento en que el *papeleo* abundante, derivado de tales procesos acredita-

(1) El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en su soberbia, no parece haber apreciado la sistemática infracción de la Constitución y de la Ley que crea el Consejo de Educación Superior; ello, no obstante haber recibido informes oficiales de esta entidad, indicadores de que la modificación del Reglamento de la Junta de Aspirantes al Ejercicio de la Abogacía, era ilegal, infringiendo, incluso, algunos Tratados internacionales ratificados por los Estados Unidos de América del Norte. En plan jocoso —única manera de valorar las *brillantes* ideas que, ocasionalmente, tiene el Tribunal Supremo—, me he preocupado

dores, consumía enorme atención. Aparte, la Facultad de Derecho *Eugenio María de Hostos*, con su juventud, no ofrece, no puede ofrecer, un amplio repertorio de recursos bibliográficos; como entidad sin fines de lucro y cuyos ingresos se perciben solamente en la matrícula —que se fija en unos baremos lo más bajos posible, al efecto de evitar la dificultad económica del aspirante a ingreso y ulterior estudiante—, necesita de un período de tiempo dilatado para poder disponer de una biblioteca suficiente, no empuja las facilidades electrónicas de acceso que ofrece.

Todo lo que antecede tiene su justificación. Indagar acerca del influjo de ROCA-SASTRE en toda América significaba una labor de investigación ingente, para atenderla en un momento en que el tiempo disponible no facilitaba la misma.

Por ello me pareció oportuno —y ello ha sido uno de mis grandes aciertos— recurrir al auxilio de mi mejor ayudante de investigación, la señora doña MARÍA TERESA GONZÁLEZ LÓPEZ, quien, no obstante, su juventud, manifiesta una enorme capacidad intelectual y cuyo interés por el Derecho es de primera categoría. No tardará mucho en demostrarlo, aparte de por lo que en estas páginas pueda deducirse, en diversas revistas jurídicas, a donde habrán de ir los numerosos trabajos de investigación entre los que, ahora, labora. La compañera MARÍA TERESA asumió, brillantemente, la tarea de indagar entre todo el material disponible el reclamo solicitado por PACO CORRAL DUEÑAS. Fue, incluso, mucho más allá, al hacerme una gran cantidad y variedad de sugerencias acerca del enfoque de estas páginas, estilo, etc. No puedo, pues, dejar de fijar aquí la constancia de mi agradecimiento; y creo imperativo, en pro de lo que es de justicia, que su firma vaya junto y por delante de la mía como aval del presente trabajo. De hecho, yo he sido quien ha colaborado con ella, y no a la inversa.

* * *

Cuando se alude al influjo del pensamiento de un autor, y sobre cualquier materia, ¿a qué se hace referencia? ¿Es influjo ser regularmente citado en una serie de obras? ¿Es influjo ver recogido el concreto pensamiento en una hermenéutica jurídica? ¿Es influjo dejar, a título de legado, una completa impronta? Creemos que es en esta última acepción que es dable hablar, legítimamente, de una influencia.

La simple cita, con frecuencia —como resaltaba GONZÁLEZ PALOMINO en sus archiconocidos *Estudios Jurídicos de Arte Menor*, los libros suelen ser

del tema en la Revista *Barco de Papel*, bajo el título «En torno al ombligo de Dios», reseñada en *RCDI*, núm. 643, págs. 2383-4. Naturalmente, la presente nota sólo la suscribe EDUARDO VÁZQUEZ BOTE, con decidida oposición de MARÍA TERESA GONZÁLEZ.

más libros de citas que para ser citados— simplemente manifiesta alguna consulta más o menos oportuna, y un lugar común en toda clase de obra científica, como modo de acreditar que «se está al día». Luego va «cada uno a lo suyo».

Hacer propia en la labor de interpretación una concreta teoría o tesis de algún autor es, asimismo, fruto frecuente. ¿Diríamos que DEGENKOLB ha influido en NÚÑEZ LAGOS por haber éste recibido la concepción del contrato reproductivo? Indudablemente, sí; pero sería excesivo afirmar que NÚÑEZ LAGOS es producto de DEGENKOLB, por el simple hecho de identidad o aceptación en un punto concreto. NÚÑEZ LAGOS era, y es, algo más, bastante más que el influjo de la concepción de los *reproduzierenvertrages*.

Es claro que, en ocasiones, determinado pensador puede ser «importado» a un concreto país, no tanto por la energía de su pensamiento, cuanto porque el *importador* se apoya en aquél como forma de expresar sus propias ideas. Nosotros mismos hemos llevado a cabo en algún momento tal labor (2), como, igualmente, la han realizado otros autores; por ejemplo, ANGEL CRISTÓBAL MONTES en Venezuela, LINO RODRÍGUEZ-ARIAS BUSTAMANTE en Panamá. Pero esa influencia no deja propia huella, sino que sirve de simple vehículo o correa de transmisión, que pierde toda su energía cuando el intermediario desaparece. La difusión que MONTES hizo de ROCA-SASTRE en Venezuela ha pasado hoy a la historia y se ha convertido, así, en un influjo de la cita (3).

Naturalmente, en el campo del Derecho concurre un factor destacado para dejar influjo. El Derecho, los Derechos son, y seguirán siendo por bastante tiempo, Derechos nacionales. Y, sin perjuicio de que las familias de sistemas jurídicos ofrezcan concreto paralelismo, el intérprete debe atenerse al sistema de normas establecido (art. 1.7 del Código Civil) pero, igualmente, a las normas del sistema. Y, por ello, si los modelos adoptados por uno u otro Derecho nacional divergen, se dificulta enormemente la influencia recíproca. El particular caso de BARASSI, o de BETTI, no es normal.

Es verdad que, ante la realidad que ha vivido por lustros nuestro Derecho civil, directamente tomado, vía SÁNCHEZ ROMÁN, de la ciencia jurídica francesa, alguien puede dudar de lo dicho. Pero no debe olvidarse que una cosa

(2) VÁZQUEZ BOTE, E., «Elementos de Derecho hipotecario portorriqueño», *Lex*, 1973, que para resaltar el ejemplo sería obra citada por ADROGUÉ, «Bases para la formulación de normas uniformes de Registros Jurídicos de Bienes», en *Ponencias y Comunicaciones*, III Congreso Internacional de Derecho Registral, San Juan de Puerto Rico, 1977, I, pág. 13.

(3) MONTES, A. C., *El tercero registral en Derecho venezolano*, Universidad Central, Caracas, 1967; *Principales sistemas registrales de publicidad inmobiliaria*, Publicaciones del Ministerio de Justicia, Caracas, 1964; *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*, Caracas, 1965; *La separación de bienes hereditarios*, Caracas, 1970; *La disminución de la garantía hipotecaria*, Caracas, 1972.

es importar una estructura metodológica —claramente acompañada de una carga ideológica muy sensible— y otra muy distinta integrar todo un esquema de pensamiento. No obstante, ser el *Code* modelo del Código Civil, tanto en España como en Puerto Rico (originalmente, el mismo), entre tantos otros (4), y no obstante haber bebido nuestros estudiosos de la materia en los pensadores franceses, ¿cuántas veces la norma concreta no se aparta del modelo aquel y del entendido de éstos?

Por ello, el tema de la posible influencia del maestro ROCA-SASTRE debe tomarse con ciertas reservas o cautela. De hecho, debo advertir —y en ello discrepa mi colaboradora, MARÍA TERESA— que el título proporcionado por FRANCISCO CORRAL —hagamos los españoles examen de conciencia— puede devenir demasiado pretencioso. Influencia, nada menos, ¡en América! Parecen sonar faustos imperiales o desconocimiento de qué es América; aunque no sea esa la intención.

El sistema registral español es muy particular respecto de los existentes. Nacido en un momento en que ya América es independiente de España; esa América que, por razones obvias, pudo tomar como modelo, y lo tomó, al republicanismo francés (5). Y entre los modelos asumidos, uno lo fue el régimen inmobiliario registral. El sistema registral francés y el español son sensiblemente distintos, como todos sabemos. Difícilmente, pues, podría darse o hablar de un influjo de ROCA-SASTRE sobre sistemas americanos; ciertamente, no respecto de su origen y desarrollo con claras razones cronológicas, sino respecto a una influencia posterior que en algún momento orientase criterios de reforma o identificase concreta teoría del maestro como y en cuanto adaptable, y adaptada así como aceptada, en alguno de los países que integran esta maravillosa América. En suma, no creemos que ROCA-SASTRE haya aportado influjo alguno en la América continental, al seguir toda ella las pautas registrales inherentes al sistema francés, incluso con las reformas acaecidas en algunas de esas naciones, cual pudo ser la del Registro de Buenos Aires, capital federal, o el del Distrito Federal de Méjico, por citar los más modernos. Ni siquiera la República Dominicana (abierta al sistema Torrens), todavía colonia de España durante algunos de los avatares del siglo XIX, fue receptiva a nuestras ideas, menos aún a las de ROCA-SASTRE.

Y es que, aunque la tónica fijada por nuestra primera Ley Hipotecaria (no aplicada en Puerto Rico), la de 1861, se conocía en América, e incluso, ocasio-

(4) *Vide* el excelente libro de RAMOS NÚÑEZ, C., *El Código napoleónico y su recepción en América Latina*, Lima, 1977, y la bibliografía allí incluida.

(5) Las élites americanas que venían a estudiar a «la Corte» quedaban desilusionadas ante el esplendor de Lima, Buenos Aires, Ciudad de Méjico, etc., en comparación con Madrid. «Huían» a París, Londres y, circunstancialmente, Viena o Berlín. Y antes de que los madrileños nos enfademos, conviene leer a MESONERO ROMANOS O las *Memorias* de Casanova.

nalmente, fue tomada como modelo orientador, ello lo fue, casi siempre, en el marco de las «legislaciones provinciales» características de las Repúblicas americanas de habla latina, y dentro de los estrechos límites impuestos por sus respectivos Códigos Civiles y Mercantiles en cuanto leyes nacionales.

Tampoco lo dicho excluye que en ocasiones se haya tomado como modelo de una obra científica el esquema del *Derecho hipotecario*. Así ocurre, por citar un ejemplo, con el esfuerzo de PÉREZ LASALA, pero circunscrito, naturalmente, a aspectos concretos, más o menos importantes doctrinalmente (v.g.: autonomía o no del Derecho registral) (6); luego, cada legislación reclama sus exigencias y las impone. O, por poner otro ejemplo, FUEYO, en Chile (7), quien, incluyendo en su bibliografía a ROCA-SASTRE y su obra, solamente la incorpora para justificar el análisis sistemático mediante los principios hipotecarios, cuyo padrinazgo, realmente, pertenece a GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ (8).

Y algo parecido debe decirse de los estudiosos de la materia del hermoso Brasil (9). Van directamente a los autores franceses, o alemanes incidentalmente, incluso cuando, para ello, usen traducciones castellanas. Asimismo ocurre con Colombia (10), en donde ROCA-SASTRE aparecerá citado con frecuencia como autoridad para asentar ciertos conceptos o, incluso, para algún serio error (11). Cuando no para un total rechazo (12).

Los congresos internacionales de Derecho Inmobiliario Registral, celebrados bajo convocatoria del *CINDER*, son también buen exponente de lo dicho. Con frecuencia, así en las ponencias y comunicaciones, como en las transcripciones de los diálogos, surge el nombre de ROCA-SASTRE —con mayor frecuencia, como es natural, en ponencias sometidas por las delegaciones españolas—, pero sin que ello signifique una aceptación de las ideas del maestro, cuando no un mero o simple argumento de autoridad o contraste de pareceres.

(6) PÉREZ LASALA, J. L., *Derecho inmobiliario registral*, Depalma, Buenos Aires, 1965; igualmente, MOISSET DE ITURRASPE, J., *Compraventa inmobiliaria*, Edian, Buenos Aires, 1976.

(7) FUEYO LANERI, F., *Teoría general de los Registros*, Astrea, Buenos Aires, 1982.

(8) GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J., *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, Publicaciones del Ministerio de Justicia, Madrid, 1948.

(9) BALBINO FILHO, N., *Registro de Imóveis*, Atlas, 3.^a ed., 1976; *Registro de títulos e documentos*, Atlas, 1977; DE CARVALHO, A., *Registro de Imóveis*, Forense, Rio de Janeiro, 1977; *Instituições de direito privado*, Fundo de Cultura, 2.^a ed., Rio de Janeiro, 1973; LOPES SERPA, *Registros públicos*, Ed. A. Noite, Rio, s.f.

(10) VALENCIA ZEA, A., *Derecho civil*, Temis, Bogotá, 1990, con once citas de ROCA-SASTRE frente a ocho de JERÓNIMO GONZÁLEZ y cuatro de LÓPEZ DE HARO.

(11) Se cita a ROCA-SASTRE, *Derecho hipotecario*, II, págs. 419 y 420, en tema de agrupación de fincas colindantes, para negarla, aunque pertenezcan al mismo dueño, respecto de edificios y casas, omitiendo la salvedad del propio ROCA, *op. cit.*, II, pág. 420, 6.^a ed., 1968.

(12) VACCARELLI, H. M., *Registro y propiedad horizontal*, III Congreso Internacional de Derecho Registral, *Ponencias y Comunicaciones*, I, San Juan de Puerto Rico, 1977.

¿Quién no recuerda las *calientes*, y al mismo tiempo afectuosas, discusiones de un FONTBONA, de grata memoria, con RAFAEL ARNÁIZ, en las que, de vez en vez, se citaba o invocaba el nombre de ROCA-SASTRE? (13).

Parece, pues, prudente, no aludir al influjo de ROCA-SASTRE en América. Además, conviene no olvidar que el ingente esfuerzo del maestro —en el cual han bebido numerosas generaciones de opositores a Notarías y Registros en España, lo que, ahí justifica el merecido *homenaje*— surge y se difunde en la década de los cuarenta y cincuenta, cuando todos los países, en este continente, han encauzado sus respectivas leyes registrales por sus correspondientes derroteros. Sin olvidar el naciente influjo, económico y político directamente, pero también jurídico, aunque quizá de manera más solapada (14), del mundo norteamericano.

Respecto de Cuba, es indudable el contacto directo habido entre ROCA-SASTRE y el mejor hipotecarista de la Perla de las Antillas, don AGUSTÍN AGUIRRE. ROCA era conocedor de la obra del autor cubano, y éste de la de aquél. Y, muy probablemente, el tiempo habría permitido un influjo recíproco —pues conviene no olvidar que, aunque la Ley Hipotecaria para provincias de Ultramar unificó el régimen jurídico en Cuba, Puerto Rico y Filipinas, en Cuba había abundante legislación especial, adaptada a las particulares necesidades de la isla, incluso con novedades, cual la primigenia reserva de prioridad—, es claro que el advenimiento de la Revolución castrista frustró totalmente el potencial fenómeno. Autores como AGUIRRE, OSCAR O. SALINAS, etc., emigraron, el primero a Puerto Rico, el segundo a Florida, rompiéndose los contactos y conexiones originales.

De otro lado, tampoco conviene olvidar que en las Antillas, otrora españolas, la doctrina hipotecarista estaba firmemente asentada, pero en autores un tanto antiguos para la mentalidad y momento españoles de postguerra: GALINDO Y ESCOSURA, LÓPEZ DE HARO, MORELL Y TERRY, BARRACHINA, entre los principales, ocupan la cita constante, forman e informan el pensamiento de los más o menos abundantes autores locales. Los *tomazos* de ROCA-SASTRE eran, al parecer, «poco digestivos» en la década de los cincuenta o, sencillamente, no llegaron. Y, así, es curioso constatar como AGUIRRE, ya en su

(13) Entre las disponibles, *Ponencias y Comunicaciones*, III Congreso Internacional, cit., I y II; *Anales*, III Congreso Internacional, cit.; *Ponencias y Comunicaciones*, IV Congreso Internacional de Derecho Registral, Publicaciones del Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1981; *Anales*, II Congreso Internacional de Derecho Registral, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1975; *Ponencias y Comunicaciones*, II Congreso Internacional de Derecho Registral, Centro de Estudios Hipotecarios, I y II, Madrid, 1975.

(14) Conviene no olvidar el enorme impacto que tuvo el realismo norteamericano en países como Argentina, Chile o Brasil. Al respecto, VÁZQUEZ BOTE, E., *Tratado Teórico, Práctico y Crítico de Derecho privado portorriqueño*, III, Butterworth, 1992 y sigs.

emigración en Puerto Rico, en un artículo muy oportuno para invocar a ROCA-SASTRE (15), ni tan siquiera menciona al maestro, que sí es citado ampliamente en algún otro trabajo ocasional (16).

Por paradojas de la vida, es en el momento actual en que, si España dedicase debida atención al punto, no solamente ROCA-SASTRE, sino buena parte del pensamiento jurídico español podría manifestar amplio y profundo influjo sobre el jurista cubano de hoy, aprovechando la reorientación, ya oficial, del régimen cubano y, asimismo, la enorme escasez de fuentes de conocimiento sobre el «Derecho burgués» que se da en Cuba. De hecho, yo recuerdo haber iniciado algunas gestiones, así en España como en Argentina, al efecto de remitir bibliografía a la Universidad de Santiago de Cuba, la primera en «lanzarse al cambio», gestiones cuyo fruto desconozco. Me temo que en esta ocasión, como en tantas otras, nuestra estrechez de visión española —que, también hay que resaltarlo, la compañera MARÍA TERESA GONZÁLEZ rechaza—, nos hace perder la oportunidad.

Puerto Rico. La última colonia de España; la última colonia de los Estados Unidos de América del Norte; la última colonia del mundo (?). Aquí es donde ROCA-SASTRE ve erigida su Ara, poco a poco y lentamente; y, muy probablemente, sin percatarse de ello, ni él ni nosotros los españoles. Al menos, hasta donde alcanza nuestro conocimiento, luego del esfuerzo indagador, solamente en Puerto Rico puede afirmarse que ROCA-SASTRE ha influido de manera total y absoluta, hasta el punto de que su pensamiento informa de modo abundante la vigente *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, luego de un proceso de absorción de sus ideas por todos los sectores jurídicos del país. Hasta el punto que, de la cita regular y constante de la *vieja guardia* hipotecarista, no siempre bien entendida ni bien invocada (17), se ha pasado a la totalitarización de la invocación de ROCA-SASTRE, quedando los otros anteriores en el más absoluto olvido. Y es curioso constatar el proceso de tal fenómeno.

En la ciencia jurídica portorriqueña (18) cabe distinguir, parodiando al poeta, un iter *partido por gala en dos*: hasta los primeros años de la década de los cincuenta y posteriormente.

(15) AGUIRRE, A., «Principios hipotecarios», en *Rev. Jur. UPR*, XXXII, núm. 2, 1963.

(16) AGUIRRE, A., «El tanteo y el retracto en la propiedad horizontal», en *Rev. Jur. UPR*, XXXII, núm. 4, 1963.

(17) Agrupación de fincas privativas con gananciales; *mención* de hipoteca pues, al fin y al cabo, «solamente falta la inscripción»; confundir la buena fe en el cumplimiento del contrato con la exigida en la adquisición del derecho real, etc.

(18) *Portorriqueña*, conforme la adjetivación de los sustantivos iniciados en «ue». Se ha difundido mucho la expresión «portorriqueño», como legítimo localismo, que yo mismo empleo cuando publico en y para Puerto Rico; no debo, ni puedo hacerlo, si publico para otros países de habla castellana. El localismo tiene su explicación. En 1935, la Cámara Insular de Puerto Rico (organismo legislativo entonces existente) solicitó al

En esa primera etapa es de reconocer que aquella ciencia jurídica no era relevante ni abundante. Tampoco lo era la española, aunque sí se significaba el influjo de los estudiosos franceses. Y en esa etapa, sin perjuicio de algún escarceo —recientemente descubierto por el hoy fallecido JOSÉ NILO DÁVILA LANAUSSÉ, excelente bibliógrafo— de JOSÉ DE DIEGO (con un *Manual de Derecho civil*, del que solamente se conoce una carátula), lo normal eran los artículos en la *Revista* de la Asociación de Abogados (ulterior Colegio de Abogados de Puerto Rico), sobre puntos y temas concretos de los programas cotidianos, con frecuencia tratados de modo superficial, a «la ligera», como es normal en estos casos. La formación de un núcleo intelectual hubo de esperar al desarrollo de la Escuela de Leyes de la Universidad de Puerto Rico, estatal, que fructifica lentamente. Esta época, que corre desde los años veinte a finales de los cuarenta, la ocupan dos personajes destacados, don DOMINGO TOLEDO ALAMO, prestigioso jurista, más inclinado al Derecho civil y notarial que al registral — en el que nunca desmereció—, y don LUIS MUÑOZ MORALES. NO olvidamos a romanistas como don PEDRO PEREA ROSELLÓ, pero nuestro tema es otro.

Aquel primero, profesor en la Universidad, ocupa la etapa en que los libros eran prácticamente inexistentes; pocos los estudiantes, es la etapa de los «apuntes» en *ciclostyle*, como nosotros conocimos los del SEU. Don DOMINGO conoció muy bien el pensamiento de ROCA, pero ya en las postrimerías de su vida (dilatada, pues falleció pasados los ochenta y cinco años y siempre dedicado a su cátedra, últimamente en la Universidad Interamericana, cuya Facultad de Derecho se crea en 1960 ó 1962), y pudo demostrarlo al formar parte de la Comisión que, en 1965, se dedicó a confeccionar un proyecto de Código Hipotecario para Puerto Rico (19).

MUÑOZ MORALES fue más afortunado. Se destacó con sus *Comentarios al Código Civil*, publicados inicialmente en la *Revista* del Colegio de Abogados y, luego, como obra en dos volúmenes, hoy enteramente agotada. Y añadió a su esfuerzo un par de volúmenes como *Comentarios a la Legislación hipotecaria*, obra de excelente calidad para su época, en donde las autoridades invocadas son las del momento: MORELL y TERRY, GALINDO Y ESCOSURA, LÓPEZ DE HARO, BARRACHINA, el joven CASTÁN TOBEÑAS. MUÑOZ MORALES fue posterior al esfuerzo de ROCA-SASTRE, y aquél nunca pudo conocer a éste.

Congreso de los Estados Unidos mediante *Resolución conjunta*, no emplear las expresiones *Porto Rico*, *Portoricans*, para ser sustituidas por los vocablos *Puerto Rico*, *Puerto-ricans*; solicitud que el Congreso aceptó y, desde entonces, todos los documentos oficiales de los Estados Unidos emplean aquellos dos términos. Se estimó un triunfo en defensa del idioma, con la natural discrepancia de MARÍA TERESA GONZÁLEZ. Mi particular opinión es que fue una victoria pírrica, pues se triunfó frente al inglés deteriorando el castellano.

El punto no tiene mayor importancia, pero conviene aclararlo.

(19) Puede verse VÁZQUEZ BOTE, E., «Comentarios sobre el llamado Proyecto de Código Hipotecario para Puerto Rico», en *Rev. Der. Prtño.*, núms. 32-33, págs. 341 y sigs., reimpresión de *RCDI*, 1968.

La segunda etapa del desarrollo de la ciencia jurídica portorriqueña se inicia con «*su extinción*». Es el momento del «desarrollismo» económico y cultural de lo norteamericano, aparte de ser también el *tiempo* del McCarthysmo, el anticomunismo y, ¡por si fuera poco! el anticastrismo. El país vivió una famosa «Ley de la mordaza», que impedía la libre expresión. Y la consecuencia fue que nadie «habló» en el campo del Derecho. Momento de triunfo de la *profesionalización de la profesión*, en que la formación universitaria se dirige a «fabricar» abogados pleiteantes al modo norteamericano anglosajón. Ya nadie se interesa por el Derecho como objeto de estudio. Y el retiro de los profesionales del momento científico se vio ocupado por el único organismo adecuado (?) para ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, originalmente tribunal provincial bajo soberanía española, y semejante en categoría luego del advenimiento de la bandera norteamericana hace exactamente un siglo, pasó a convertirse en Tribunal Supremo luego de la Constitución del Estado Libre Asociado, asumiendo funciones de apelación y casación, indistintamente. También incorporando la práctica norteamericana de confección judicial del Derecho. Y he aquí el problema. El Derecho europeo continental no está pensado para que lo hagan los jueces y tribunales, y buena parte del Derecho portorriqueño, su Derecho privado, e incluso entonces algo del público, respondían a aquella factura europeo-continental. El retiro intelectual de los profesionales fue, pues, ocupado por el Alto Organismo, y será por él y por medio de sus modos, que ROCA-SASTRE irá entrando en Puerto Rico.

La técnica empleada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico es, y ha sido, la propia de los tribunales norteamericanos. Conviene no olvidar que, ante el desastre sistemático y metodológico en que vivía aquel Derecho (surgido en la sentencia, con más de dos millones de decisiones judiciales por año, con cincuenta jurisdicciones, las estatales y la federal), el reclamo que se hacía en los años cincuenta como «Revolución en la Justicia» era que los profesores escribiesen libros de Derecho (20), única manera de ordenar un poco el maremagnum de información. Bien, en Puerto Rico los profesores no escribían ni libros ni, tan siquiera, artículos.

Y aquella técnica era muy simple: ante cualquier cuestión se buscaban libros sobre el tema (si de contratos, en libros de contratos; si de hipotecario, en textos de hipotecario; si de mercantil, en libros de mercantil; todo, muy específico), se extraía una cita del autor, empleada como argumento de autoridad, muy destacadamente si ello coincidía con algunas sentencias anteriores (*stare decisis*). Que el autor comentase una legislación distinta, ello era irrelevante. Y, en el caso de la legislación hipotecaria de Puerto Rico (no se olvide, la Hipotecaria para Ultramar), se citaban autores españoles, ya comen-

(20) VANDERBILT, *La justicia, llamada a reformarse*, trad. arg., s.d.

tasen la Ley de 1861, ya la de 1944-46. Eso era indiferente para el Tribunal Supremo. Así, y por ejemplo, comentando GALINDO Y ESCOSURA la Ley de 1861, indicaba, con razón, ser innecesaria la inscripción en la hipoteca, lo que avocó, en un Puerto Rico en que regía el Código Civil español, a «la mención de hipoteca»: el Alto Organismo no apreció que GALINDO Y ESCOSURA analizaba la Ley de 1861, sobre la cual había advenido el Código Civil y, además, la Ley para Provincias de Ultramar. *Y así se hace Derecho*. Se buscaba, y se busca, el argumento de autoridad, y no la autoridad del argumento. Será, pues, por el Tribunal Supremo, y sin garantía alguna de exactitud, que ROCA-SASTRE advenga a Puerto Rico.

La primera ocasión en que aparece, no ROCA-SASTRE *nominatim*, sí su *Jurisprudencia Registral*, es en *Piazza v. Registrador*, 78 DPR 301, siendo ponente el Honorable NEGRÓN FERNÁNDEZ, posteriormente Juez-Presidente, con alusiones a los tomos II (Resoluciones de 24 de abril de 1885; 15 de junio de 1892), III (Resolución de 19 de octubre de 1900), IV (Resoluciones de 5 de mayo de 1908 y 21 de octubre de 1909), V (Resolución de 15 de julio de 1918) y VII (Resoluciones de 24 de abril de 1933 y 30 de mayo de 1933).

Habrà que esperar a la *Decisión* recaída en *Fournier v. Registrador*, 79 DPR 797, para que aparezca ROCA-SASTRE con sus nombres y apellidos por referencia a su *Derecho Hipotecario*, siendo el punto los requisitos de la traba de embargo por deudas del heredero del titular registral y ponente, el señor SALDAÑA.

Poco a poco y lentamente, se va citando a ROCA-SASTRE sobre una variedad de temas: *Ortiz v. Registrador*, 82 DPR 501, sobre el carácter real o personal del tanteo; *Schroder v. Registrador*, 84 DPR 336, sobre la posibilidad de la subhipoteca; *Arroyo v. Registrador*, 86 DPR 363, sobre el régimen de purga de gravámenes; *Vivaldi v. Registrador*, 86 DPR 629, acerca de la posibilidad del legado de parte alícuota en el Código Civil; *Caribe Nitro gen Corp. v. Registrador*, 87 DPR 166, susceptibilidad de la existencia de la obligación para su hipotecabilidad; *Castle Enterprises, Inc. v. Registrador*, 87 DPR 775, admitiendo agrupación de fincas no colindantes sometidas a horizontalidad, en donde el Tribunal invoca la interpretación «creativa y constructiva» (sería, hay que suponerlo, por tratarse de edificios), en contra de la Ley y el Reglamento hipotecarios entonces vigentes, y de la propia Ley de Propiedad Horizontal, exigiendo colindancia; *Colón v. Registrador*, 88 DPR 65, respecto del artículo 240 del Reglamento Hipotecario español de 1963; *Esso Standard OH Co. v. Registrador*, 88 DPR 306, en tema de medios de calificación, limitado a lo que resulte del título (aspecto que se reiteraría en *L. Dershowitz & Co. v. Registrador*, 103 DPR 624, así como en *Empire Life Ins. Co. v. Registrador*, 105 DPR 136); *Fuster v. Registrador*, 88 DPR 474, por referencia a la hipoteca en garantía de títulos al portador y correspondiente indeterminación del titular; *First Nat'l City Bank v. Registrador*, 89 DPR

766, respecto de la modificación negocial de la garantía hipotecaria; *Ponce Federal Savings v. Registrador*, 89 DPR 882, sobre el mismo tema; *Macaya Morales v. Registrador*, 91 DPR 109, con relación al expediente posesorio como medio inmatriculador; *Chase Manhattan Bank v. Registrador*, 98 DPR 92, respecto de la naturaleza no contenciosa del recurso gubernativo contra la clasificación registral; *hozada v. Registrador*, 99 DPR 435, reconociendo la existencia del derecho de superficie en el Código Civil (frente a la pretensión del Registrador de imputar la situación a un régimen de horizontalidad); *Martínez v. Registrador*, 101 DPR 308, en tema de la anotación expresiva del ejercicio de la opción; *Muller v. Registrador*, 101 DPR 587, nuevamente sobre el ámbito calificador, negando al Registrador las facultades de juez; *Pueblo Internacional, Inc. v. Registrador*, 101 DPR 689, respecto de títulos que no describan los bienes individualmente, con relación a los artículos 16 y 21 de la Ley Hipotecaria española; *Quiñones v. Registrador*, 104 DPR 194, respecto de los medios de subsanación de faltas de tal carácter; *Royal Bank of Canada v. Registrador*, 104 DPR 400, en torno a los potenciales orígenes de las faltas subsanables; *North American Mortgage, etc., v. Registrador*, 104 DPR 598, respecto del plazo para presentar documentos complementarios; *Retir emente System v. Registrador*, 104 DPR 791, en tema de anotación *pendente lite*; *Ponce Federal Savings v. Registrador*, acerca del recurso a efectos doctrinales regulado en el artículo 112 del Reglamento Hipotecario español del momento, etc.

Pero, muy posiblemente, la *Decisión* que más atrajo la atención sobre ROCA-SASTRE fue la recaída en *Izquierdo v. Izquierdo*, 80 DPR 71, acerca de las acciones de nulidad, y precisamente por medio de la opinión disidente del juez señor SANTANA BECERRA, resaltando el juego de los artículos 33 y 34 de la Ley entonces en vigor.

La cita regular y constante por parte del Tribunal Supremo es, en Puerto Rico, *emblema de honor* (?); ser citado por el Alto Organismo es ser reconocido como autoridad en la materia (aunque, con frecuencia, el citado no se vería él mismo reconocido (21); las alusiones a la obra de ROCA-SASTRE le consagraron en Puerto Rico, al menos en ese abanico de opiniones que de él se recogían como fundamento de los fallos judiciales.

(21) Valga como ejemplo la más desastrosa *Decisión* del Tribunal Supremo, objeto de comentario («Jurisprudencia comentada», *RCDI*, 1979, núm. 533), en su día, *Pascual v. Fernández*, 108 DPR 426, en que la rigurosa prioridad de las hipotecas fue desmantelada ante un planteamiento de títulos contradictorios y el recurso al clásico ejemplo de doble venta, invocando para todo ello la autoridad de ROCA-SASTRE, y omitiendo, hay que suponer que con toda intención —apuntar, ignorancia sería mucho más grave— las distinciones del maestro según se trate de títulos compatibles o incompatibles.

Por ello, cuando algún estudiante me indica: «Profesor, ayer le cito a usted el Tribunal Supremo en "X" caso», ¡¡¡tiemblo!!!

No obstante, ya fuese como consecuencia de ello, ya por fenómeno paralelo, también una renaciente, aunque aún tímida, conformación doctrinal, apoyaba el fenómeno de recepción.

Uno de sus iniciadores lo fue CARLOS E. MASCAREÑAS, siendo Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica, creada hacia 1962-3. MASCAREÑAS, asumiendo la función de creador de «*materiales*», esto es, selección de textos y lecturas que proveer a un estudiantado carente de textos, prácticamente incorporó un buen resumen de la obra de ROCA-SASTRE en unos *Apuntes* de Derecho registral, muy pronto difundidos en un ambiente ávido de fuentes de conocimiento. Incidentalmente, los *Elementos* de VÁZQUEZ BOTE asimismo introdujeron la atención, ya no sólo sobre ROCA-SASTRE, sino sobre la moderna doctrina española en tema de Derecho inmobiliario registral. Son los años en que se va formando un pequeño núcleo de autores del patio, decididos a revitalizar su Derecho privado. De ahí el esfuerzo de VÉLEZ TORRES, en Derecho civil; de HERMINIO BRAU, de LUIS MOJICA SANDOZ, del mismo AGUIRRE y de DENNIS MARTÍNEZ IRIZARRY (22). Este último, aprovechando una licencia sabá-

(22) TOLEDO ALAMO, D., «Conferencia sobre Derecho hipotecario», dada en la delegación de Bayamón del Colegio de Abogados, el 21 de marzo de 1969, impresa en *Rev. Jur., UIA*, XIII, núm. 2, 1979; «Explicaciones prácticas de Derecho hipotecario», Río Piedras, Litolibros, reimpresión *Rev. Jur., UIA*, XIII, núm. 2, págs. 263 y sigs.; MARTÍNEZ IRIZARRY, D., «El principio de inscripción y el principio de legitimación en Puerto Rico», en *Rev. Jur. UPR*, XXXVIII, núm. 2; «El principio de fe pública registral en Puerto Rico», en *Rev. Col. Abogados*, XXVIII, núm. 4, págs. 719 y sigs.; «Los principios hipotecarios bajo la nueva legislación en Puerto Rico», en *Rev. Jur. UPR*, L, núms. 3-4, págs. 195 y sigs.; BRAU DEL TORO, H., «La anotación preventiva de crédito refraccionario. Cambios introducidos a esta figura por la Ley Hipotecaria de 1979», en *Rev. Jur. UIA*, XV, núm. 2, págs. 269 y sigs.; «Apuntes para un curso sobre el estado del Derecho inmobiliario registral portorriqueño bajo la Ley Hipotecaria de 1873», en *Rev. Jur. UPR*, XLVIII, núms. 2-3, págs. 113 y sigs.; MORALES CABRANES, R., «El requisito constitutivo de la inscripción en la hipoteca frente a la llamada mención de hipoteca y a la anotación preventiva de embargo», en *Rev. Col. Abogados*, XXIX, núm. 4, págs. 771 y sigs.; MOJICA SANDOZ, L., «El Derecho hereditario y su inscripción», en *Rev. Col. Abogados*, XXIX, núm. 4, págs. 607 y sigs.; «Los medios de inmatriculación en nuestro Derecho registral», en *Rev. Col. Abogados*, XXXII, núm. 1, págs. 5 y sigs.; «El Registrador y el principio de legalidad», en *Rev. Col. Abogados*, XXXII, núm. 2, págs. 277 y sigs.; MASCAREÑAS, C. E., «La inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad», en *Rev. Der. Prtño.*, núm. 9, 1963, págs. 51-54; «Sobre si es necesario que el tercero adquirente para gozar de la protección de la fe pública registral adquiera a título oneroso», en *Rev. Der. Prtño.*, núm. 16, 1965, págs. 365-366; VÉLEZ TORRES, J. R., «La crisis del principio de legalidad en el sistema de Derecho registral portorriqueño», en *Rev. Jur. UIA*, XII, núm. 2, págs. 311 y sigs.; MOJICA SANDOZ, L., «El exceso de cabida en las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad», en *Rev. Col. Abogados*, XXVIII, núm. 4, págs. 763 y sigs.; RAMOS GONZÁLEZ, V., *Los medios de inmatriculación en nuestro Derecho registral*, Tesina, Facultad de Derecho, UPR, 1966; VÁZQUEZ BOTE, E., *Resumen para unos apuntes de Derecho hipotecario*, Ponce, ed. mim., 1967; «Comentarios al llamado proyecto de Código hipotecario para Puerto Rico», en *RCDI*, núm. 469, reimpresión *Rev. Der. Prtño.*, núms. 32-33, 1969; «Consideraciones críticas sobre el régimen de responsabilidad

tica, elaboró unos apuntes sobre la materia, que se fueron publicando como artículos independientes en un par de Revistas jurídicas del país.

Pero, es indudable, en un momento en que el anacronismo de la vieja Ley de 1893 era manifiesto, un personaje se presenta como decisivo, así para reformular la legislación registral, como para dar entrada completa a ROCA-SASTRE. Me refiero a mi dilecto amigo, LUIS MOJICA SANDOZ, como miembro de la Comisión para la reforma de la legislación hipotecaria, designada por el entonces secretario de Justicia, JOSÉ APONTE, integrada, además, por personas de talla, como don DOMINGO TOLEDO ALAMO, el Juez del Tribunal Supremo, HERNÁNDEZ MATOS, DENNIS MARTÍNEZ IRIZARRY, BRAU, etc. Todos ellos, bien informados del esfuerzo de ROCA-SASTRE, alumbraron aquel proyecto de Código Hipotecario para Puerto Rico, siquiera nunca se convirtió en Ley.

Es claro que buena parte del esfuerzo de los diversos integrantes de la Comisión había sido difundido en artículos más o menos monográficos. Precisamente, para 1979, HERMINIO BRAU publica en la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico unos *Apuntes*, comprensivos de toda la materia inmobiliaria registral, lo que unido a los esfuerzos iniciales de AGUSTÍN AGUIRRE (autor de un proyecto de Ley Hipotecaria que sirvió, igualmente, como base de aquel otro proyecto de Código), dio entrada triunfante al pensamiento de ROCA-SASTRE, constantemente citado como fuente de autoridad y cuyas ideas permean dichos *Apuntes*.

No obstante, el paso decisivo para afirmar la influencia del maestro en Puerto Rico se da con el acto legislativo que culminó en la vigente *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, de 1979, levemente modificada en 1980 al efecto de introducir algunas sugerencias no aceptadas durante las sesiones de Vista Pública del texto proyectado originalmente. Será en esta Ley, impulsada decidida y decisivamente por MOJICA SANDOZ, en donde las ideas de ROCA-SASTRE hallaron acomodo definitivo en Puerto Rico. Y no decimos esto como prueba de éxito del maestro, porque no siempre fue bien entendido y, con harta frecuencia, sus expresiones doctrinales, correctas ante un texto de estudio, convertidas en expresión normativa significan un auténtico desastre; lo decimos como prueba indudable de que la vigente Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad se redactó siguiendo, paso a paso, la obra de ROCA-SASTRE, acogiendo sus opiniones, fuesen o no certeras, y convirtiendo las mismas en texto vinculante.

del Registrador en el ejercicio de su cargo, en el proyecto de Código hipotecario para Puerto Rico», en *RCDI*, núm. 479, 1970; «Seminario sobre técnicas registrales en Puerto Rico», en *RCDI*, núm. 483, 1971; «Un ejemplo del peligro que entraña la cita por inercia», en *Rev. Col Abogados*, 1972; «Sentido del Registro de la Propiedad (para una interpretación del instituto en Puerto Rico, con vistas a su reforma)», en *RGLJ*, LXIX, 2.^a época, núms. 2 y 3, 1972; *Sentido de la reforma hipotecaria en Puerto Rico*, tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid, 1972.

Es claro que no se trata, aquí y ahora, de llevar a cabo un análisis exhaustivo del pensamiento de ROCA-SASTRE y del texto de la Ley vigente. Pero sí podemos seleccionar dos temas fundamentales que demuestran el aserto.

El primero sería, como es obvio, la noción de la **tercería** como adquisición o subadquisición protegida con fe pública registral. El segundo, y en la misma línea, la hipótesis de usucapión contra tabulas.

* * *

Son numerosos los preceptos de la Ley Hipotecaria que se refieren al *tercero* (23).

Si se contrasta la redacción de los preceptos citados, surge de inmediato que la constante alusión al artículo 105 es plena admisión de la tesis monista

(23) Artículo 28: «La existencia o ausencia de gravámenes sobre los bienes inmuebles o derechos reales podrá acreditarse en perjuicio de terceros por certificación del Registro...»

Artículo 38.5.º con referencia a los derechos convencionales de tanteo y retracto que «afectarán a terceros sólo desde la fecha de su inscripción en el Registro».

Artículo 53: «Los títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción...»

Artículo 105: «A pesar que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten clara y expresamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

Al respecto ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en la sec. 2451 de este título, que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean el que transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del transmitente.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente a título gratuito sólo *gozará* de la protección registral que corresponde a sus causantes o **transferentes**.

En ningún caso afectarán a tercero los derechos meramente mencionados o la indebida constancia de obligaciones».

Artículo 107: «El tercero que adquiere protegido por el artículo 105 el dominio o cualquier derecho real quedará amparado por la fe pública registral frente a un usucapiente, bien sea por prescripción ordinaria o extraordinaria, si desconocía la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente y si dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial adecuada para negar los efectos de la usucapión consumada antes de la adquisición o dentro de dicho plazo. Transcurrido dicho término cesará para el tercero la protección concedida en este artículo y se juzgará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Cuando la posesión sea de una servidumbre negativa que pueda adquirirse por prescripción, el plazo de un año se contará desde que el tercero conoció su existencia, o en

del tercero. De otro lado, y paradójicamente, la omisión de toda suspensión de efectos de fe pública relativa a las inmatriculaciones (argumento de ROCA) queda en el nuevo texto en el aire, con la salvedad de las inmatriculaciones posesorias a favor del Estado, instrumentalidades públicas y municipalidades, lo que, indudablemente, es una forma de eludir el problema por la vía de

su defecto, desde que se produjo, ya en su posesión el predio sirviente, un acto obstativo a la libertad de éste.

Los derechos reales limitativos del dominio que no impliquen posesión, adquiridos sobre derecho ajeno por un tercero que reúna los requisitos fijados en el artículo 105, no serán afectados por la usucapión extrarregistral del derecho sobre el cual recaen.

El tercer adquirente de derechos reales tendrá frente a los efectos de la prescripción extintiva, la misma protección que este artículo provee contra los efectos de la usucapión.

El que adquiriera del tercero tendrá los derechos que este artículo le concede a su causante, siempre que cumpla con los mismos requisitos y con los establecidos en el artículo 105».

Artículo 108: «En virtud de lo dispuesto en el artículo 105, las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten como tales explícitamente en el Registro perjudicarán a tercero.

Podrán rescindir las enajenaciones hechas en fraude de acreedores cuando el segundo o posterior adquirente fuere cómplice en el fraude o se le haya transmitido el derecho por título gratuito, siempre que en ambos casos la acción sea ejercitada en el plazo de cuatro años contados desde el día de dicha enajenación.

Perjudicarán también a tercero las acciones de retracto legal, en los casos y los términos que las leyes establecen».

Artículo 109: «Asimismo, no se anularán ni rescindirán los actos y contratos en perjuicio de tercero por ninguna de las causas siguientes:

1.^a Por revocación de donaciones en los casos permitidos por la ley, excepto el de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro.

2.^a Por no haberse pagado todo o parte del precio de la cosa vendida o derecho transmitido, si no consta en la inscripción haberse garantizado dicho aplazamiento en la forma que establece el artículo 88.

3.^a Por la doble venta de una misma finca o derecho, cuando alguna de ellas no hubiere sido inscrita y salvo en caso de que el adquirente inscrito no hubiera obrado de buena fe.

4.^a Por causa de lesión en los casos primero y segundo del artículo 1.243 del Código Civil.

5.^a Por enajenaciones verificadas en fraude de acreedores, exceptuándose las comprendidas en el artículo anterior.

6.^a Por efecto de cualesquiera otras acciones que las leyes concedan a determinadas personas para rescindir contratos en virtud de causas que no consten explícitamente del Registro.

En todo caso que la acción resolutoria o rescisoria no se pueda dirigir contra tercero, conforme a lo dispuesto en este artículo, se podrá ejercitar la acción correspondiente para la indemnización de daños y perjuicios por el que los hubiere causado».

Artículo 110, relativo a las formas de rectificar la inexactitud registral, cuyo último párrafo indica: «En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos legítimamente adquiridos por tercero que reúna las condiciones fijadas en esta Ley».

Artículo 111: «Los herederos y legatarios tendrán la misma protección que hubiere tenido su causante de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 105. Tendrán plena protección según el antedicho artículo los terceros que adquieran de herederos forzosos, aunque sean

silenciarlo. Además, la fórmula del artículo 53 no es correspondiente con la del artículo 32 español (lo no inscrito no perjudica a tercero; al formularse positivamente: lo inscrito perjudica a tercero, que no es lo mismo. Y el cambio es conscientemente realizado; el artículo 180 del Proyecto de 1967 mantenía la fórmula tradicional: «Los títulos expresados en los artículos 120

éstos mejorados o legatarios. Los terceros adquirentes de herederos voluntarios o de legatarios que no sean a su vez herederos forzosos, al igual que sus sucesores en título, tendrán el beneficio de la fe pública registral a partir de dos años desde la inscripción del título hereditario de su transmitente, aunque hayan adquirido dentro de ese plazo».

Artículo 125: «Podrá [sic] registrarse los títulos en que se enajenen o graven bienes inmuebles anotados...»

Si antes que el acreedor haga efectivo su crédito, pasare el bien o derecho anotado a manos de un tercero poseedor o subadquirente, éste, acreditado su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Secretaría y el Tribunal lo acordará así sin paralizar el curso del procedimiento, disponiéndose a su vez que se entiendan con él los trámites ulteriores, como subrogado en el lugar y grado del deudor, pero sólo en cuanto a los efectos de la ejecución del bien o derecho anotado...»

Artículo 154: «La rectificación de un error surtirá efecto desde la fecha en que la misma tuviera lugar, fecha que deberá constar en el asiento mismo de rectificación, sin perjuicio del derecho que puedan tener los terceros para reclamar contra la falsedad o nulidad del título...»

Artículo 171: «Fijada en la inscripción la parte del crédito de que deba responder cada uno de los bienes o derechos hipotecados, no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero sino por la cantidad a que respectivamente estén afectados...»

Artículo 185: «La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condición suspensiva inscrita, surtirá efectos contra tercero desde su inscripción...»

Artículo 187: «Todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior... no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva...»

El artículo 189, relativo a permuta, posposición y reserva del rango hipotecario, que determina en su último párrafo: «La toma de razón de la posposición a favor de hipoteca futura afectará únicamente a terceros adquirentes de la hipoteca pospuestas».

El artículo 190, relativo al aseguramiento de intereses en el préstamo hipotecariamente garantizado, con expresa inscripción, indicando su proposición segunda que: «El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados para el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital; mas si hubiere un tercero interesado en dichos bienes, a quien pueda perjudicar la repetición, no podrá extender la cantidad que por ella se reclama de la garantizada con arreglo al artículo 166».

El artículo 200, que al constituir hipoteca legal a favor del Estado y sus municipalidades, indica en su proposición última: «Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos».

El artículo 203, relativo al requerimiento de pago en trámites de ejecución del crédito hipotecario por vía sumaria, que indica en su párrafo primero, proposición última: «También será requerido el tercer poseedor o titular de la finca o derecho real gravado si hubiese inscrito o acreditado fehacientemente al acreedor su adquisición». Y añaden los párrafos segundo y tercero la oportuna referencia al *tercer poseedor*, en trámites de dicho requerimiento.

y 127 deberán estar debidamente inscritos para que produzcan los efectos que este Código señala a los distintos asientos y a los actos y contratos objeto de ellos, respecto a tercero»).

Siendo ésta, igualmente, la posición de la jurisprudencia, siquiera sea, más como excusa de sus fallos inexcusables, que como argumento técnico-jurídico debidamente matizado y acreditado, parece que la reforma portorriqueña se hace con pleno conocimiento de sus consecuencias. Consiguientemente, hay que concluir que la Ley Hipotecaria de 1979 recoge la tesis monista del tercero, de modo tal que todo tercero para ser amparado por la publicidad registral, en su manifestación legitimadora como de fe pública, debe reunir los requisitos señalados en el artículo 105 y concordantes del texto legal. Así, pues, es manifiesta la influencia de la doctrina **mayoritaria** española en este tema que llega, obviamente, por medio del esfuerzo de ROCA-SASTRE. Como ha de verse a lo largo de esta exposición, el pensamiento de ROCA-SASTRE es recogido en sus expresiones doctrinales, lo que es a la vez, causa de algunos serios problemas de interpretación, por ejemplo, ante el tema de la inexactitud registral a que alude el artículo 105 de la Ley (24).

El artículo 227: «Si antes de que el acreedor haga efectivo su derecho sobre la finca hipotecada pasare ésta a manos de un tercer poseedor...», puede éste personarse en el juicio y se entiendan con él las diligencias.

El artículo 233, que impide suspender el procedimiento «...ni por la muerte del deudor o tercer poseedor...», salvo que (...) Segundo: «se interpusiese una tercería de dominio...»

El artículo 244 que, refiriéndose a los efectos de la inmatriculación derivada de expediente de dominio, indica: «La declaración de estar o no justificado el dominio no impedirá la incoación posterior del juicio ordinario contradictorio por quien se considere perjudicado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 105 respecto a tercero».

Finalmente, el artículo 252, párrafo segundo, relativo a la admisión «en perjuicio de tercero» del documento no inscrito si la presentación tiene por objeto corroborar otro título posterior...

Aparte los preceptos citados, se da una velada alusión a la tercería bajo la expresión «publicidad registral» en los artículos 83 («Los derechos reales limitativos, los de garantía y en general cualquier gravamen o limitación del dominio o de los derechos reales, deberán constar mediante inscripción en la finca o derecho sobre que recaigan, para que gocen de publicidad registral»), y 249 (relativo a inmatriculación de bienes del Estado, sus instrumentalidades y municipios, constando su posesión por diverso plazo, para que gocen de publicidad registral); y se alude al *subadquirente* en el artículo 103 («La opción inscrita tendrá la condición de riguroso gravamen conforme a las disposiciones de esta Ley y perjudicará de acuerdo con sus términos a los subsiguientes adquirentes del bien sujeto a la misma»), 125 (relativo a los efectos de la anotación preventiva cuando el bien pasare a manos de «un tercer poseedor o subadquirente») y se alude al adquirente en el artículo 146 («La cancelación hecha de acuerdo a lo establecido en el artículo 147, hará presumir la extinción del derecho a que dicho asiento se refiere y todo posterior adquirente del inmueble o derecho liberado, será plenamente favorecido por tal presunción, bajo las condiciones que establece el artículo 105»).

(24) Ver VÁZQUEZ BOTE, E., *Tratado*, cit., XV, págs. 47-51.

Con todo lo hasta ahora indicado, es claro determinar que en la tradición inmobiliario-registral portorriqueña el tercero es, siempre, un *subadquirente* de un titular registral, cuyo cedente ve anularse su titularidad por circunstancias que no constan claramente del Registro. Si ese tercero reúne los requisitos legalmente exigidos, es amparado por virtud del alcance propio de la fe pública registral.

Este es el concepto que se pretende señalar en el artículo 105 de la Ley vigente. Concepto que, no obstante, se complica ante una obsesión defensiva de tercería, que se manifiesta en preceptos cuales: el propio artículo 105, párrafo segundo; el artículo 107, con sus pretensiones imposibles y *el silencio* de la Ley acerca del efecto de la inmatriculación.

Naturalmente, cuando ahora me refiero al tercero, estoy expresando la idea del *tercero protegido*, es decir, el llamado tercero hipotecario, presupuestos sus requisitos. Y veamos ahora las razones del apunte crítico ahora mismo indicado.

La clara idea de tercería fijada en el artículo 105 comienza a desdibujarse ante el artículo 107 que, indudablemente, plantea el tema de la usucapión *secundum tabulas* y *contra tabulas*. Su antecedente es, claramente, el artículo 36 de la Ley Hipotecaria española:

«Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva o consumada, o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes:

- a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.
- b) Siempre que no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, durante todo el año siguiente a la adquisición. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a) o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.

La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpe en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.

En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terce-

ros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión, causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo *b)* de este artículo.

La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro, aunque tenga la condición de tercero».

El artículo 107 pretende refundir muchas ideas en pocas palabras, y de ahí el error. Dice:

«El tercero que adquiere protegido por el artículo 105 el dominio o cualquier derecho real que implique posesión, quedará amparado por la fe pública registral frente a un usucapiente, bien sea por prescripción ordinaria o extraordinaria, si desconocía la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente, y si dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial adecuada para negar efectos de la usucapión consumada antes de la adquisición o dentro de dicho plazo. Transcurrido dicho término cesará para el tercero la protección concedida en este artículo y se juzgará el título y contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Cuando la posesión sea de una servidumbre negativa que pueda adquirirse por prescripción, el plazo de un año se contará desde que el tercero conoció su existencia, o en su defecto, desde que se produjo, ya en su posesión el predio sirviente, un acto obstativo a la libertad de éste.

Los derechos reales limitativos del dominio que no impliquen posesión, adquiridos sobre derecho ajeno por un tercero que reúna los requisitos fijados en el artículo 105, no serán afectados por la usucapión extrarregistral del derecho sobre el cual recaen.

El tercer adquirente de derechos reales tendrá frente a los efectos de la prescripción extintiva, la misma protección que este artículo provee contra los efectos de la usucapión.

El que adquiera del tercero tendrá los derechos que este artículo le concede a su causante, siempre que cumpla con los mismos requisitos y con los establecidos en el artículo 105».

El artículo 36 de la Ley Hipotecaria española otorga al titular registral un plazo adicional de un año para oponerse a la usucapión consumada en el mundo civil o extrarregistral, si es tercero «conforme al artículo 34 de dicha

Ley». Consecuentemente, ese plazo le es extendido para que, habiéndose consumado extrarregistralmente una usucapión de la finca por él adquirida mientras tanto de lo cual no tenía conocimiento, pueda oponerse a ella. Ha ocurrido que el usucapiente reclama el lugar registral del cedente del tercero. Al no hacer el Registro indicación alguna, porque figura como titular registral quien no lo era al momento de la transmisión al tercero, a éste se le concede el *interdicto posesorio* inherente a la legitimación registral (art. 104 de la Ley). Naturalmente, quien ha usucapido demanda al titular vigente en el Registro quien será, obviamente, el *tercero* protegido que, automáticamente, *será parte al usucapiente*. Por ello la expresión del artículo 36 de la Ley española que alude a los «titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34».

No es esto, sin embargo, lo que dice el artículo 107 de la Ley portorriqueña, aunque sea lo que quiso decir, tomando referencia de ROCA-SASTRE. En efecto, en esta Ley no se protege al titular registral que tenga condición de tercero, sino al «tercero que adquiere protegido por el artículo 105», esto es, quien de «buena fe y a título oneroso adquiere de titular registral que ve anulado su título». Por el contrario de la legislación española, el artículo 107 parece olvidar que el usucapiente va a atacar el título del tercero, que es titular registral; y sería este título el que se anulase o resolviese por los efectos de la usucapión misma, si no fuese por la especial legitimación del año, contada desde la culminación de la usucapión, que enfrentar al usucapiente. Por ello, nunca se va a resolver el título del otorgante del tercero, y nunca puede operarse la protección del artículo 105 de la Ley. Si se lee a ROCA-SASTRE, en el Tomo I, páginas 573 y siguientes, edición de 1948, que en nada cambia respecto de las posteriores, se observará cómo ha servido de modelo al legislador portorriqueño; olvidando éste la ordenación normativa por recepción del concepto doctrinal. Con lo cual, no sólo no mejora el texto español, de suyo oscuro, sino que lo perjudica grandemente.

El punto de la usucapión se analiza luego. Lo que aquí interesa es, que junto a un concepto de tercero, que resulta quien no es parte en el acto o contrato inscrito, surge ahora un tercero que sí es parte, por lo que no puede ser tercero.

Si seguimos la lectura del artículo 107, en su párrafo último, podemos entender el mismo con doble alcance: como precepto limitado a los alcances de la usucapión; como norma general alusiva a la fe **pública**. En ambos casos, sin embargo, deviene en innecesario e imposible, oscureciendo aun más la noción de tercero que, ahora, ni es parte ni es tercero, sino que es un *cuarto* a quien se reclama ser *tercero* al tiempo que debe ser *parte*.

En efecto, si estimamos que el párrafo último del artículo 107 es norma general referible a toda situación que alcance la fe pública registral —es decir, que quien adquiere de un tercero está protegido por fe **pública**— aparte

de ser un equívoco, es innecesario. Sería un equívoco porque, mantenido el tercero en su adquisición (art. 105), las transmisiones posteriores no se afectan por la resolución del título del transmitente del tercero. Este, como cesionario, ve *limpiarse* su título; y consiguientemente, los posteriores adquirentes adquieren en firme. La fe pública no les hace falta en absoluto.

Pero el artículo 107, párrafo quinto, va mucho más allá. Porque tal efecto de pretendido amparo con fe pública registral queda sujeto a unos requisitos, que vienen a indicar que quien adquiere de un tercero protegido no queda protegido. En efecto, los requisitos que se le piden son de imposible cumplimiento. De un lado, se reclama que sea titular registral, triunfante frente a un usucapiente («El que adquiera del tercero tendrá los derechos que este artículo le concede a su causante, *siempre que cumpla con los mismos requisitos*» [énfasis añadido]) y, por ello, no ser tercero; pero de otro lado, se le reclama, además, que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 105, esto es, ser tercero, cuando el propio párrafo le señala como adquirente del tercero. En suma, como se dijo, se trata de un titular registral, que debe ser tercero al tiempo que es cuarto.

Limitando el significado del artículo 107, párrafo quinto, a su lugar de inclusión sistemática, es decir, a la usucapión, la hipótesis es clara. Un tercero se enfrenta en tiempo hábil con quien ha culminado la usucapión, la cual no prospera respecto de él, siendo los simples efectos de dicha usucapión, por ejemplo, que quien vendió al tercero ahora titular pueda reclamar al cedente el precio de venta (porque triunfó su usucapión y era él el verdadero propietario). Detenidos los efectos de la usucapión, el que adquiere de ese titular registral no tiene los mismos derechos que el artículo 107 otorga a su causante; primero, porque no hay usucapión contra él, que adquiere en firme; seguidamente, porque tampoco puede, a la vez, reunir los requisitos del artículo 105.

La idea del legislador, tan torpemente expuesta, parece ser: culminada una usucapión extratabular, pretendiendo el usucapiente inscribir su derecho, en esa fase, el titular registral transfiere a un tercero, quien inscribe y, a su vez, transmite de nuevo. Obviamente, el cedente de este tercero desaparece de la escena, y la contención del usucapiente se remitirá siempre al *actual* titular registral, único tercero, que ahora es parte.

Pero como queda dicho en el artículo 107, la hipótesis imposible es otra: que el usucapiente, por desidia del titular registral «tercero», ve triunfar su reclamo, e inscribe, fase en la cual ese titular «tercero» cede su derecho a otro, que ya no puede inscribir por haberlo hecho el usucapiente. Porque si pudo inscribir, estamos en la hipótesis anterior. Y si no puede inscribir, nunca incide en las exigencias del artículo 105 de la Ley.

Por todo lo indicado, resulta que la noción de tercero, no definida por el legislador, bien perfilada en el artículo 105, se desfigura totalmente con el artículo 107.

La razón de tanta confusión es **clarísima**. El legislador, al tomar partido por la tesis monista del tercero, reclama siempre buena fe, onerosidad, etc. Admite la tesis de ROCA-SASTRE, de la jurisprudencia española y de la portorriqueña, frente a la de un amplio sector **hipotecarista**, lo cual no es criticable en lo absoluto; muy por el contrario. Pero el modo de formularlo, reconduciendo el concepto al *entero* artículo 105, hace que no solamente los requisitos de tercera sino la *misma posición* se integre en el concepto del artículo 107. Naturalmente, se produce la inevitable explosión. Y un claro ejemplo correspondiente al dicho de PÉREZ GONZÁLEZ Y ALGUER: la letra mata; el espíritu vivifica. Pero hay que realizar una interpretación tan próxima al espíritu y tan alejada de la letra que puede resultar peligrosa. En todo caso, será la jurisprudencia del Tribunal Supremo quien tenga la última palabra, que es lo grave.

Y, quizá, se opera una eficacia que debilita la finalidad perseguida por el Registro de la Propiedad: la seguridad jurídica del tráfico que, posiblemente, requiere un mayor automatismo, acogiendo una noción de buena fe propia del sistema alemán más que una noción pseudocanónica, como confianza en el Registro. Por eso el propio ROCA-SASTRE, ante el ejemplo de la doble venta, reconoce que si el segundo comprador inscribe, adquiere en firme, aunque conociese de la primera venta; criterio que, aunque no combatido por la jurisprudencia portorriqueña (no hay tal, aunque se diga lo contrario, en *Jordán Rojas v. Padró González*, 1975, 103 DPR 813, o en *Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs.*, 1988, 121 DPR 197; ni tan siquiera en *Gen. Office Prods. v. A.M. Capen's Sons*, 1984, 115 DPR 553, aunque no es menos cierto que el apunte jurisprudencial relativo a los contratos en perjuicio de tercero, y el uso genérico de una noción de buena fe sin matices ni concreciones, como se hace en *Pascual v. Fernández Serra*, 1978, 108 DPR 426) podría llevar a unas conclusiones de la buena fe, que podrían invertir la jerarquía de las relaciones jurídicas, pasando las de simple eficacia obligacional a alterar las de índole real; y, en fin, desembocando en una noción de buena fe ya canónica. Y, no se olvide, fue la conciencia canónica la que difundió la Inquisición, tanto en el mundo católico como en el luterano.

Sin embargo de todo lo dicho, sí puede concluirse que la idea de *tercero* como subadquirente viene resaltada en el artículo 105 de la Ley (y es obsesión en el art. 107), al destacar la eficacia de la fe pública por resolverse o anularse el título de transferente, nulidad o resolución que no perjudican al tercero, que ve frenados sus efectos. Y traído lo dicho al clásico ejemplo de doble venta —esto es, de títulos contradictorios e incompatibles, que es en donde aplica el ejemplo y no en materia de derechos compatibles y sujetos a prioridad, como fue la falacia de *Pascual v. Fernández Serra*, 1978, 108 DPR 463— puede apreciarse con claridad su funcionamiento: quien teniendo un título inscrito cede a una persona que no inscribe, y vuelve a ceder a otra que sí lo hace, la titulación registrada de este segundo comprador puede ser can-

celada, ya que al no convalidar la inscripción actos o contratos nulos, y no siendo aquel vendedor titular alguno en la segunda venta, el primer comprador puede deshacer la apariencia. Pero si antes de actuar así este primer comprador, el segundo comprador y actual titular registral cede su título a un tercero que actúe de buena fe onerosamente, este *tercero* no se verá afectado porque se anule o resuelva el título de su otorgante. Ello es así porque este tercero adquirió de quién en el Registro aparecía con facultades para transmitir. Se da, de este modo, una auténtica adquisición *a non domino*, que es común —y no exclusiva del ámbito hipotecario— cual ocurre con los artículos 393, 1.855 del Código Civil; artículos 57, 59, 60, 61, 242, 262 del Código de Comercio, y artículo 48, Ley número 9, de 21 de febrero de 1928, sobre Resguardos de Almacenes de Depósito.

Es por ello que se explica la afirmación inicial del artículo 105, que la inscripción no convalida los actos o contratos nulos ni altera las relaciones jurídicas de quienes sean parte en dichos actos o contratos. Porque si la simple inscripción subsanase posibles vicios, esa proposición inicial se vería totalmente frustrada; aparte que el titular que inscribe nunca sería un tercero, naturalmente, sino parte en la relación jurídica que es objeto de nulidad o resolución. De ahí la proposición del artículo 111 de la Ley, que no extiende la fe pública registral a los adquirentes por título *mortis causa*, al determinar que «[l]os herederos y legatarios tendrán la misma protección que hubiere tenido su causante», ya que los mismos se consideran como identificación de la propia personalidad del *de cuius* (arts. 1.209, 610 del Código Civil).

En conclusión, es *tercero hipotecario* en Derecho portorriqueño el subadquirente de un titular registral, de buena fe, en una adquisición onerosa, que es inscrita en el propio Registro de la Propiedad y que deviene en ineficaz por causas que no constan explícitamente del mismo Registro. Y esto es ROCA-SASTRE.

* * *

La Ley Hipotecaria de 1893 dedicaba un artículo, el 35, a regular la usucapión fundada en título posesorio inscrito, o usucapión *secundum tabulas*, así como la operada *extrarregistralmente* y en perjuicio del titular registral. Disponía:

«La prescripción que no requiera justo título no perjudicará a tercero si no se halla inscrita la posesión que ha de producirla.

Tampoco perjudicará a tercero la que requiera justo título, si éste no se halla inscrito en el registro.

El término de la prescripción principiará a correr, en uno y en otro caso, desde la fecha de la inscripción.

En cuanto al dueño legítimo del inmueble o derecho que se esté prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación común [esto es el Derecho civil]».

El precepto fue objeto de duras críticas por parte de la doctrina (GALINDO, ESCURA, PORCIOLES), dividiéndose las opiniones respecto a si regulaba la prescripción basada en el Registro, la opuesta al mismo o ambas indistintamente; criterio este último prevaleciente, sin perjuicio de reconocer la deficiente formulación del precepto.

Con referencia a la usucapión basada en el Registro, faltaba en la Ley una disposición que otorgase a la simple inscripción poder suficiente para hacer descansar en ella de forma rotunda una usucapión. Y salvo la excepción a que luego aludo, era difícil admitir que alguna persona, por el simple hecho de constar inscrita en el Registro como titular de un derecho real, pudiera invocar tal inscripción como fundamento de una usucapión. Sin embargo, cabía la posibilidad de configurar el párrafo primero del artículo 35 como alusivo a la misma, pues si la posesión que no requiriera justo título perjudicaba a tercero, una vez inscrita la posesión, comenzando a correr el plazo desde la fecha de la inscripción misma (art. 35, párrafo tercero), el hecho de inscribir la posesión debía considerarse causa suficiente para que procediera la usucapión. Esta idea, confirmada por una interpretación *a contrario sensu* del párrafo quinto del artículo 394 de la Ley («Las inscripciones de posesión perjudicarán o favorecerán a tercero desde su fecha, pero solamente en cuanto a los efectos que atribuyen las leyes a la mera posesión») era válida, por cuanto este último precepto indicaba que la inscripción de posesión perjudicaba a tercero de mejor derecho si la usucapión había convalidado y asegurado el derecho inscrito.

En otras palabras, inscrita la posesión de un derecho, transcurrido el plazo ordinario del Derecho civil, cabía admitir la usucapión con apoyo en el Registro. Y como la inscripción era requisito necesario, tanto se tratase de usucapión que requiriera justo título como si no, para que perjudicase a tercero, dicha inscripción quedaba configurada como medio de usucapión.

De la lectura del artículo 35 podía entenderse que, no tratándose de tercero, el hecho de inscribir la posesión, aunque ésta no se diese en la realidad, sería más que suficiente para que prosperase la usucapión frente a todos los demás que no fuesen terceros. Pero el párrafo quinto del artículo 394 impedía tal conclusión de vasto alcance, pues limitaba la eficacia de la posesión frente a todo aquel que no tuviese mejor derecho. Frente a éste, solamente el transcurso del tiempo podía hacer prevalecer la usucapión.

En conclusión, se admitía que, inscrito un título de posesión y transcurrido el plazo prescriptivo de oposición contado desde la inscripción misma, prosperaba la usucapión respecto de cualquier persona.

Los artículos 393 de la Ley y 441 del Reglamento regulaban un caso puro de conversión de la inscripción posesoria en inscripción dominical, que no era sino una auténtica usucapión *secundum tabulas*, al determinar que las inscripciones de posesión se convertirían en inscripciones de dominio por el transcurso de veinte años, siempre que no contase en el Registro nota alguna indicativa de una interrupción del plazo prescriptivo. Similar alcance tenía el artículo 395-A (añadido por virtud de la Ley núm. 73, de 12 de mayo de 1936), todo lo cual fue objeto de una oscura y desorientada hermenéutica judicial.

A la prescripción contra el Registro se refería el párrafo último del artículo 35, por su remisión, en materia del cómputo de plazos, a la legislación civil. Considerando los autores que la doctrina deducible del precepto en este punto, oscura y compleja, resolvía el problema de las relaciones entre poseedores efectivos, que estaban ganando sus derechos por el instituto de la usucapión, y los propietarios inscritos, con su derecho garantizado por el Registro de la Propiedad, mediante la remisión al Derecho civil. Conforme con dicho precepto, la inscripción no habría de inmunizar al titular contra el hecho posesorio ininterrumpido, a los efectos de la usucapión misma, al enfrentarse poseedor y propietario. Ello debido a que la Ley no consideraba tercero al dueño respecto del poseedor, al ser ambos *partes* en la relación jurídica que entrañaba el acto posesorio dilatado: quien estaba adquiriendo por actuación y quien estaba perdiendo por omisión.

El Proyecto de Código Hipotecario, de 1967, dedicaba el artículo 193 a regular el tema. Indicaba el precepto:

«A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y el de sus antecesores de quienes traiga causa.

La prescripción comenzada perjudicará al titular inscrito si éste no la interrumpiere antes de su consumación total.

En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación común.

Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no llevan aneja la facultad del inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido no se extinguirán por usucapión de éste.

La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro».

El precepto refundía así, los artículos 35, literalmente, y 36, en algunas de sus partes, del texto de la Ley Hipotecaria de España de 1944-46.

Indudablemente, la redacción de los artículos 106 y 107 de la vigente Ley quiso mejorar la dada por el Proyecto de Código Hipotecario a su artículo 193, condensar posiblemente el artículo 36 de la Ley española y otorgar eficaz protección al tercero introduciendo la consecuencia inherente a la legitimación posesoria registral con el oportuno amparo *interdictal*. Y me temo que han sido demasiadas intenciones con efímero resultado.

Determina el artículo 106: «A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Establece el artículo 107 de la Ley:

«El tercero que adquiere protegido por el artículo 105 el dominio o cualquier derecho real que implique posesión, quedará amparado por la fe pública registral frente a un usucapiente, bien sea por prescripción ordinaria o extraordinaria, si desconocía la usucapición consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente, y si dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial adecuada para negar los efectos de la usucapición consumada antes de la adquisición o dentro de dicho plazo. Transcurrido dicho término cesará para el tercero la protección concedida en este artículo y se juzgará el título y contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.

Cuando la posesión sea de una servidumbre negativa que pueda adquirirse por prescripción, el plazo de un año se contará desde que el tercero conoció su existencia, o en su defecto, desde que se **produjo**, ya en su posesión el predio sirviente, un acto obstativo a la libertad de éste.

Los derechos reales limitativos del dominio que no impliquen posesión, adquiridos sobre derecho ajeno por un tercero que reúna los requisitos fijados en el artículo 105, no serán afectados por la usucapición extrarregistral del derecho sobre el cual recaen.

El tercer adquirente de derechos reales tendrá frente a los efectos de la prescripción extintiva, la misma protección que este artículo provee contra los efectos de la usucapición.

El que adquiera del tercero tendrá los derechos que este artículo le concede a su causante, siempre que cumpla con los mismos requisitos y con los establecidos en el artículo 105».

El problema de interpretación se plantea, naturalmente, ante el párrafo primero del artículo 107, largo, farragoso e imposible de darse, como antes se dijo.

Se ha indicado que el modelo seguido, tanto en el proyecto de 1967 como por la Ley vigente, lo fue en cierta medida el texto español, aunque nada se

diga en la E. de M. de la Ley, la cual, por el contrario, da una explicación por lo menos *peculiar* al régimen que instaura. Allí se dice:

«El Registro debe dotar de mayor confiabilidad a la titulación que publica. La vigente ley se limita a proteger a los adquirentes de derechos reales que no impliquen posesión, es decir, casi exclusivamente a los acreedores hipotecarios, frente a la posesión adversa. Claro es que en vista de eso, bastará al titular inscrito que descubra que su finca ha sido ya adquirida por otro mediante la usucapación, gravar hipotecariamente su finca, cosa fácil en nuestro medio, para, en definitiva, burlar el derecho del poseedor. Pero se entiende que la ley debe advertir, terminantemente a los poseedores, que no prevalecerán frente a terceros adquirentes, y conminarles a que se apresten a corregir cualquier inexactitud del Registro en caso de que sean dueños en realidad».

Lo que, así dicho, o significa mucha imaginación, o expresa similar confusión que la que exterioriza el artículo 107 del texto normativo. Tenía mucho más sentido lo que se indicaba en el memorando explicativo del proyecto de Código de 1967 al concretar, por la regulación de los efectos de la usucapación, que se trataba de armonizar la realidad registral con la extrarregistral. La Ley vigente parece afrontar un problema inexistente: el *asalto* de los poseedores con la usucapación, a quienes se advierte que no han de prevalecer respecto de terceros adquirentes, terceros que han de ser, regularmente, los acreedores hipotecarios; con lo que no se entiende la crítica vertida respecto de la Ley anterior, que se dice hacía precisamente eso. Y será la obsesión por el tercero y su amparo que el artículo 107 resulte en imposible.

De otro lado, normalmente, un propietario se entenderá que ha sufrido la usucapación triunfante de un tercero precisamente en el procedimiento judicial, en el cual el usucapiente, normalmente, habrá solicitado la oportuna anotación preventiva. Con lo que la pretensión que el propietario *saliente* frustrará al usucapiente es puro mito y, obviamente, falsa excusa por parte del legislador.

El refuerzo frente a una usucapación contra el Registro se ha justificado —aparte ser política jurídica defensora de las situaciones *establecidas*— por consecuencia de los efectos propios de la legitimación registral: si el titular, según el Registro, se presume que es poseedor, en cuanto tal tiene derecho a enfrentar su posesión con quien pretenda lo contrario. Por ello, se amplía el plazo de oposición frente a un usucapiente, permitiendo denunciar dicha usucapación dentro de término, resultando así reforzado el Registro y, con ello, sus titulares. Y es consecuencia del principio que no lo inscrito no perjudica a tercero que haya inscrito su derecho.

Analicemos, pues, ambos preceptos sistemáticamente, siguiendo la tónica doctrinal consagrada, diferenciando las tres situaciones que pueden darse en Derecho: una usucapación conforme con el Registro; una prescripción *extintiva* basada en el Registro; una usucapación contra el Registro.

1. *Usucapión conforme con el Registro de la Propiedad.* A esta hipótesis va referido íntegramente el artículo 106 de la Ley: «A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa».

Se trata sin duda de un complemento de la eficacia de los actos jurídicos defectuosos. Quien es titular registral, pero por un defecto de su título, podría ser desalojado del Registro, no solamente puede invocar la usucapión extraregistral, sino la propia que opera con fundamento en los asientos registrales, facilitando así la subsanación de aquel acto en otro caso impugnabile. La Ley Hipotecaria, en este aspecto, opera paralelamente al Código Civil. Por ello, se ha podido decir que no se trata en el artículo 106 de recoger una usucapión solamente *tabular*, sino plenamente civil, registralmente facilitada.

Consiguientemente, se facilita enormemente al titular registral la prueba de su condición. En efecto, dado que el Código Civil reclama la prueba del justo título en la usucapión ordinaria (art. 1.854 del Código Civil), la inscripción opera como prueba misma, sirve como justo título. De tal manera que solamente impugnando la inscripción misma (se extendió con base en título falsificado, por error del Registrador, etc.) decaerá la tajante afirmación del artículo 106 que, en lo demás, se limita a aplicar las presunciones posesorias típicas, considerando al titular registral poseedor en la realidad.

El precepto se complementa, en cierta medida, con la Disposición Transitoria segunda, párrafo primero, que ordena la conversión *ipso iure* en inscripciones de dominio de todas las de posesión, por el transcurso de diez años a contar de la inscripción posesoria misma, salvo el caso que en el Registro exista asiento o nota que indique interrupción de la usucapión. Naturalmente dicha conversión ha de entenderse con independencia de que, efectivamente, el asiento de posesión haya sido vertido como asiento de propiedad, pues dicha conversión es puro efecto legal, tenga o no plasmación material. Y no es sino consecuencia de la presunción de haber poseído por el término legalmente fijado, siendo la inscripción justo título suficiente. Determina dicha Disposición: «Transcurrido el plazo de diez años, o más desde la fecha de su inscripción, las inscripciones de posesión registradas se convertirán en inscripciones de dominio, siempre que no exista en el Registro asiento o nota que indique que la prescripción haya sido interrumpida».

2. *Prescripción extintiva fundada en el Registro de la Propiedad.* No regula la Ley dicha hipótesis, realmente de escasa relevancia práctica en un sistema como el español o el portorriqueño, consistente en una prescripción extra registral que coincide con «el contenido registral, hasta el momento inexacto, y que deviene, por consecuencia de la prescripción misma, en exacto. Regularmente, la hipótesis consistirá en la indebida cancelación de un

derecho real limitado; prescrita la acción por la defensa del mismo será, naturalmente, imposible actualizar el contenido registral. Pero, es claro, el efecto prescriptivo de la acción opera con total indiferencia e independencia del contenido registral. Su única ventaja, por así llamarla, es evitar la constatación registral de la prescripción misma, que *vive* en la *inexacta* (hasta entonces) cancelación.

3. *Usucapión contra el Registro*. Es la hipótesis esencialmente referida en el artículo 107 o, al menos, lo pretende. Hay un párrafo en la obra de ROCA-SASTRE, que merece traerse a colación en su transcripción, porque puede explicar muy bien qué quiso el legislador portorriqueño. Distinto es que lo consiguiese. Escribe ROCA-SASTRE (*op. cit.*, I, pág. 569):

«La Ley Hipotecaria actual dedica a la usucapión *contra tabulas* los tres primeros párrafos del artículo 36, la exégesis de los cuales, exige cierta sistematización. A este efecto distinguiremos en él una regla general y una excepción, todo lo cual se desprende del siguiente criterio o posición básica de nuestro sistema hipotecario ante la usucapión *contra tabulas*, la cual, en síntesis, puede formularse así: los bienes *inscritos* son susceptibles de ser adquiridos por *usucapión* por otra persona distinta del titular registral, pero sin que tal usucapión pueda *perjudicar al tercer adquirente* que, además de reunir las circunstancias determinadas en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cumpla los otros dos requisitos que para ello exige el artículo 36 de la misma.

Se admite plenamente la usucapión contra el registro, o sea, a pesar de que actúe sobre bienes inscritos a favor de persona distinta del usucapiente; en esto no hay discusión. No obstante, se procura salvar de los efectos perjudiciales de la usucapión al tercero hipotecario. Hasta aquí el sistema de la ley responde a la idea de que la usucapión *contra tabulas* únicamente puede ser rechazada cuando así lo reclamen la protección de los que han adquirido bajo la confianza del Registro, o sea, cuando se trata de *proteger al tercero* hipotecario. Lo que ocurre es que no contento el legislador con aplicar aquí las normas ordinarias o corrientes de la fe pública registral, exige, además, para que esta protección del tercero se produzca, que concurren otros dos requisitos, uno de los cuales es tolerable e incluso natural, dada la índole propia de la usucapión, pero no tanto el otro, sobre todo según sea el alcance o significado que se le dé».

La idea es, pues, que frente a quien viene usucapiendo —no teniendo reflejo registral, naturalmente, dicha *usucapión*— el tercero hipotecario debe ser protegido, si en él concurren los requisitos regulares. Su adquisición podría verse afectada, dado que quien está usucapiendo lo hace frente a quien resulte titular al momento de culminar la usucapión. Esto es, quien ha usucapido se enfrenta al titular registral *tercero* al momento de adquirir e inscribir su

derecho. Como el anterior titular no combatió tal usucapión, el ulterior adquirente (*tercero*) quedaría indefenso. Por ello, la ley española le permite reaccionar contra aquel triunfante en la usucapión: si no la conoció ni pudo conocerla; si no la consintió.

Por eso, la Ley española se inicia en su artículo 36 aludiendo a *titulares inscritos que tengan la condición de terceros conforme al artículo 34*, es decir, adquirentes onerosos, de buena fe, etc.

Lamentablemente, no es esto lo que *dice*, ni lo que *permite entender*, el artículo 107 de la Ley portorriqueña, que no se refiere al titular inscrito *que sea tercero según el artículo 105*, sino que se refiere al *tercero* protegido por el artículo 105, que queda amparado frente a un usucapiente. Dicho esto así, es un pleno absurdo, pues quien está usucapiendo y el *tercero* son, evidentemente, *partes*. De otro lado, dada la redacción del precepto («...si desconocía la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente, y si dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial...»), parece que la *adquisición* es la propia de la usucapión (porque con la usucapión también se adquiere) cuando se está pensando en la del propio tercero titular.

Complica algo más la cosa haber incluido el párrafo tercero del artículo 36 de la Ley española, como colofón del párrafo primero del artículo 105, porque así situado ayuda aún más a no comprender el sentido que quiso darse al artículo 107. En efecto, la Ley española, artículo 36, párrafo tercero, está diciendo que las relaciones entre usucapiente y titular registral que no sea tercero protegido, se rigen por el Derecho civil. Mientras que la proposición última del párrafo primero del artículo 107 se refiere al usucapiente y al tercero, lo que refuerza la idea de que se trata de una relación directa entre ambos, con exclusión de otro, lo que impide la relación de *tercería*.

Frente al texto español, que niega eficacia general de la usucapión en perjuicio de un titular que sea tercero conforme a su artículo 34, eficacia que solamente se admite si dicho tercero pudo conocer o tuvo medios para ello o lo consintió (esto es, no era tercero protegido al faltar la buena fe, o conocimiento de la inexactitud registral), el texto portorriqueño protege a todo tercero que adquiera *protegido por el artículo 105* frente a un usucapiente, si desconocía el hecho de la usucapión y no reaccionó contra ella dentro de un año.

Mientras que en la Ley española, el año se cuenta a partir de la adquisición del titular que sea tercero conforme al artículo 34, la Ley portorriqueña parece proteger con fe pública durante todo el año a contar de la usucapión.

Consiguientemente, si nos atenemos ahora a la expresión del artículo 107, reiterando su referencia, tendremos que diría: «El tercero que adquiera protegido por el artículo 105 [esto es, que sea subadquirente, de buena fe y a título oneroso y que adquiera de quien aparece registralmente facultado para

transmitírsele y vea que se anula el derecho del otorgante por causas que no constan claramente del Registro], quedará amparado por la fe pública registral frente a un usucapiente». Dará igual que éste lo sea por usucapión ordinaria o extraordinaria, si dicho tercero «desconocía la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente y si dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial...» Transcurrido el año, no estará amparado por el artículo 107.

Veamos si todo esto es cierto, o puede serlo.

Decir que un tercero protegido por el artículo 105 (que formula la fe pública registral) queda protegido por la fe pública registral (es decir, el art. 107), es una perogrullada. Aparte, es un error en tema de usucapión. Porque para que el artículo 105 proteja, es menester que se anule o resuelva el derecho del otorgante por causas que no constan del Registro. Y en el artículo 107, el *tercero* vería anularse *su propio derecho* y no el de su otorgante, ya que el usucapiente triunfante lo que pretenderá es inscribir en contra del asiento del *tercero*, ya que éste será titular registral cuando la usucapión se haya consumado. Porque, no se olvide, se habla de una usucapión que se pudo consumir antes de adquirir el tercero, o consumada durante el transcurso del año a contar de la adquisición por el *tercero*, quien ya no es sino parte y no puede estar nunca protegido por el artículo 105; que es, sin embargo, *presupuesto fundamental* para que opere el artículo 107.

Obsérvense las diferencias, nuevamente, con el artículo 36 español. Allí, el titular que reúna la condición de tercero protegido, no es perjudicado por la usucapión consumada o la que pueda consumarse dentro del año de *su* adquisición... Excepto si la pudo conocer o conoció o que la consienta durante un año a contar de *su* adquisición.

En el artículo 107 se dice proteger al subadquirente de un titular registral frente a un usucapiente, si desconocía la **usucapión** consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente y si dentro de un año reacciona judicialmente. Y cabe, entonces, preguntar: ¿cuándo está *consumada* la usucapión? Porque, si bien es cierto, que posesión más tiempo desembocan en la usucapión, ésta requiere su constatación procesal, mediante la oportuna demanda contra el titular registral, que será el *tercero que reúna las condiciones del artículo 105*; esto es, quien es *parte* en el procedimiento y en la titularidad jurídica que el usucapiente está atacando, con lo que de inmediato, no puede alegar amparo del artículo 105 que solamente protege a un titular cuyo transmitente ve anularse el título transmitídole.

Y ¿cuál sería la acción judicial adecuada para negar efectos a la usucapión? ¿La reconvencción? ¿Qué podría probar ese *tercero*? Porque, obsérvese el tenor literal del artículo 107: «...si desconocía la usucapión consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente, y si dentro de un año luego de la adquisición interpone acción judicial...» Las diferencias con el artículo 36 es-

pañol son muy notorias. Allí, el titular tercero tiene que reaccionar frente a la usucapión que se consume dentro del año a contar de su propia adquisición porque si no se estima que la consiente. Mientras que el texto portorriqueño exige a ese tercero que desconozca la usucapión y que actúe dentro del año a contar de *su* adquisición, para lo cual tiene que conocerla.

Naturalmente, el texto transcrito de ROCA-SASTRE tiene sentido. Y ha sido modelo para el legislador portorriqueño. Pero no se ajusta a las reglas de interpretación buscar el significado de un precepto del propio Derecho haciéndole coincidir con el dado a una norma extranjera que, además, es distinta en su redacción. Y no cabe eludir el tenor del artículo 107 con el recurso a buscar un significado útil porque el artículo 107 también lo tiene, en el sentido que es una norma cuya hipótesis fáctica sería por sí misma operativa... si bien habrá que esperar siglos a que dicha hipótesis surja en la realidad, lo que es muy distinto. Del precepto solamente queda clara la idea que el legislador se apuntó al concepto *monista* de tercero protegido, y que no ha sabido instrumentar la protección del titular tercero protegido frente a la usucapión extrarregistral.

De otro lado, el artículo 107 rompe el criterio unitario que surge del artículo 37 de la Ley española, en concreto de su párrafo primero, apartado *b*). En el texto español se instrumenta el perjuicio a tercero en dos situaciones: si conoció o tuvo medios de conocer; si consintió durante todo el año siguiente a la adquisición; y, en este caso, si se tratase de una servidumbre negativa susceptible de usucapión, no aparente, el plazo se inicia desde que se pudo conocer su existencia o a contar del acto obtativo. El artículo 107, al situar en párrafo aparte esta situación relativa a servidumbres, parece desconectar la idea, como si fuese un criterio distinto; siendo realmente el mismo criterio, operando de manera diferente debido al carácter que tiene la servidumbre misma.

Debe intentarse, no obstante, indagar el sentido profundo del artículo 107, aunque no sea luego operante. Y seguiré viendo de lejos el modelo español, pautado en la interpretación de ROCA-SASTRE, por haber sido su obra el modelo seguido por el legislador.

La *regla general* citada por el eminente jurista español es: que se pueden usucapir bienes registrados, con perjuicio de su titular, conforme con las normas del más puro Derecho civil. Todo derecho susceptible de posesión es usucapible. Por ello, entre el que prescribe y el dueño del inmueble, y sus sucesores que no sean terceros protegidos, se califica el título y se computa el plazo conforme con ese Derecho civil:

«En rigor, este precepto, dada la forma en que se produce, hay que interpretarlo en este sentido: mientras se está desarrollando la usucapión, o bien una vez consumada en tanto no surja un tercer adquirente protegido de los

efectos perjudiciales de la misma... la usucapión contra el Registro se rige puramente por el Derecho civil... El titular inscrito y el usucapiente, así como sus respectivos sucesores a título universal o singular, no son terceros entre sí, sino partes, frente al fenómeno de la usucapión *mientras ésta se esté desarrollando o no se consume*... Precisa no olvidar que el párrafo tercero del artículo 36, y sobre todo el cuasi equivalente párrafo último del artículo 35 antiguo, presuponen más bien una usucapión *en curso* o que se está produciendo. En cambio cuando la usucapión ha sido consumada, ya no puede en lo sucesivo producirse la posición de parte, pues el fenómeno *usucupativo* se ha agotado y, por tanto, si entonces aparece un tercer adquirente, éste lo será de la cosa cuya propiedad había perdido el transferente, debido a la usucapión» (*op. cit.*, I, *passim*, págs. 673-674).

He aquí la idea que pretende el párrafo primero del artículo 107, a la que no se llega al alterar la exposición del artículo 36 español.

Esa regla general decae en su eficacia y no puede prevalecer respecto de tercero que, junto a reunir los requisitos para su protección por fe pública, se presente con otros ciertos requisitos. Pero será menester —y sigo exponiendo el criterio de ROCA-SASTRE— distinguir:

1.^a *Usucapión consumada*: no prevalece respecto de un tercer adquirente posterior si: es tercero que reúne los requisitos de fe pública; que no conoció ni pudo conocer la posesión a favor del usucapiente al momento de él adquirir; que, luego de conocerla con posterioridad a su adquisición, no la consienta.

2.^a *Usucapión casi consumada*: por la equiparación que se hace entre la usucapión producida y la que no pueda producirse dentro del año a contar de la adquisición por el tercero, que se frena, así por el adquirente como por su transferente mediante su interrupción; con independencia, además, de que sea tercero protegido o no, porque uno u otro son titulares y pueden oponer su posesión registrada o la extrarregistral, que nunca triunfará por no haber consumido el plazo legal.

3.^a *Usucapión comenzada*: que perjudica al titular inscrito si éste no la interrumpe.

La crítica de ROCA-SASTRE al artículo 36 español es el producto que se pretendió plasmar en el artículo 107. Así, cuando escribe aquel autor: «El párrafo primero del artículo 36 de la ley usa *impropiamente* el concepto de "titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34", para designar a dichos terceros adquirentes protegidos por este artículo 34».

Y en nota a pie de página, añade:

«El tecnicismo de este concepto legal es deplorable. Hablar de "titular inscrito" en materia de principio de legitimación es cosa oportuna, pero no

tratándose del principio de fe pública, sobre todo cuando en dicho concepto se hace alusión a las circunstancias del artículo 34, una de las cuales es haber inscrito la adquisición, ya que entonces se incurre en redundancia. Aquí hay que hablar de "tercer **adquirente**" y abstenerse de emplear el giro "que tengan la condición de terceros", pues ahora ya hay fuerte coincidencia en distinguir el concepto de tercero del de protección hipotecaria del mismo» (*op. cit.*, págs. 579-580).

O cuando, con referencia a la usucapión comenzada, escribe dicho autor: «Este precepto es uno de los más desgraciados del artículo 36, ya que no solamente es perfectamente **inútil**... sino porque todo él es un dechado de imperfecciones técnicas...» El legislador portorriqueño, buen discípulo, oyó el consejo del maestro. Lamentablemente, no ha sabido plasmarlo (25).

¿Cabe un esfuerzo de comprensión?

«El tercero que adquiere protegido por el artículo 105...» Es claro, se trata de un tercero por título oneroso, con buena fe, de persona que en el Registro aparece facultado para transmitirle, e inscribe su derecho, y que ve cómo el título de su **transmitente** se anula o resuelve por causas que no constan claramente del Registro.

A ese tercero, ¿en qué le afecta la usucapión?

a) Si está consumada, pero no tiene reflejo registral todavía, planteándose la contención entre el usucapiente y el transmitente del tercero, ningún tercero es perjudicado por ella, por efecto directo del artículo 105 de la Ley. En efecto, quien adquirió del titular registral e inscribe, con buena fe, onerosidad, etc., se amparará simplemente en el propio artículo 105. Porque si conoció la usucapión, carecía de buena fe al conocer un vicio en el título del transmitente. Luego, bien al momento de la adquisición, normalmente; bien al momento de la inscripción, si se trata de hipoteca, el artículo 107 no afecta al tercero en lo absoluto. En efecto, si bien el usucapiente habrá adquirido *ex iure civile*, antes de la enajenación del inmueble o de la constitución de hipoteca, el tercer adquirente no se ve afectado; sí, si se trata de adquisición del dominio o derecho real, porque el problema es exactamente el mismo que el de doble venta. El usucapiente, cuando vaya a inscribir su título, que será

(25) ROCA-SASTRE podía opinar lo que estimase adecuado respecto del Derecho español, pero ahora estamos ante el Derecho portorriqueño. Y resulta que, conforme con el artículo 105 de la Ley, hay terceros que inscriben y terceros que no lo hacen, y solamente éstos están protegidos por fe pública: «...el tercero que de buena fe..., una vez haya inscrito su derecho...», dice el artículo 105. Con lo que la fórmula del artículo 36 español no parece tan anodina. Porque, siendo cierto que todo tercero es titular no es menos cierto que no todo titular es tercero, menos aún tercero protegido. Y la redundancia puede ser más clara —por poco técnica que sea— que la corrección realizada por el artículo 107 portorriqueño.

un auto judicial forzosamente, observará que el Registro se le cierra (efecto de la legitimación) y, cuando impugne el asiento, el tercero sacará a relucir el amparo del artículo 105. Con lo cual el usucapiente ocupará el lugar de quien transmitió al tercero. Si se trata de hipoteca, el acreedor queda indiferente ante una sustitución de la persona del deudor, titular del inmueble hipotecado. También le ampara el artículo 105.

Si está consumada y el reflejo registral se va a producir contra el tercer adquirente, dado que el auto de consumación de la usucapición se expide cuando ya el tercero ha inscrito, es claro que la usucapición se produce respecto de él, que es parte en el proceso y no es tercero. Pero tiene tal carácter a efectos registrales, dado que, entre la consumación de la usucapición y la constatación registral del título del tercero, es que se produce la adquisición. Desconocida por dicho tercero, no podría invocar el artículo 105 ya que, a efectos registrales, la usucapición se produce *directamente* contra él. Por ello, tiene sentido la atécnica expresión, de *titular que tenga la condición de tercero*, de la Ley española (es decir, adquirente de titular registral, onerosamente, con buena fe, inscribiendo y viendo anularse el título del otorgante), que necesita ser protegido porque aquel artículo 34 no lo hace (al exigir como requisito una *tercería registral*). Pero al reclamarle el artículo 107 que ese tercero adquiera protegido por el artículo 105, como éste no opera en tal situación, la pretensión del artículo 107 cae por su base. Y lo que pretende no lo puede lograr.

b) Si la usucapición está casi consumada, el usucapiente seguirá usucapiendo, sea quien sea el titular registral de la finca. Si lo era *B* al momento de iniciarse la usucapición, resultando que es *C* al momento de terminarse ésta, *C* será un titular que, si no es tercero protegido por el artículo 105, porque *no es tercero* sino parte en la usucapición, podría quedar afectado por ésta, ya que el auto concretando la consumación de dicha usucapición se expediría contra él sin tener defensa alguna. Precisamente, porque es parte. No obstante, cuando adquirió *C* la finca, el Registro no le informaba de la usucapición, que sí va a perjudicarlo, si no tiene especial protección. Por ello, ese *titular registral*, si reúne las condiciones del artículo 105 de la Ley, ve frenada la usucapición en su perjuicio: si no conoció la usucapición en curso e interpone acción judicial antes de transcurrir un año a contar desde su adquisición. Si no, se juzgará el título y contará el tiempo con arreglo a la legislación civil (art. 107, párrafo primero, proposición última). Pero como el artículo 107 le reclama ser tercero *protegido por el artículo 105*, y éste no le protege, nuevamente queda en el aire lo que pretende el artículo 107.

c) Si la usucapición está comenzada, en cuanto titular registral, se verá arrastrado por ella al culminarse, no siendo factible protección alguna.

Y lo dicho vale, tanto para la usucapición ordinaria como para la extraordinaria.

El grave error, pues, del artículo 107 ha sido confundir las expresiones doctrinales, configurándolas mediante una mala redacción, como hipótesis normativa. No es lo mismo afirmar: «El tercero que adquiriera protegido por el artículo 105...», que decir: *El tercero que reúna los requisitos requeridos por el artículo 105 para ser protegido con fe pública quedará, asimismo, amparado frente a un usucapiente, ya sea por usucapición ordinaria o extraordinaria, si desconocía la usucapición consumada o en curso a favor de persona distinta de su transmitente, y si se opone a ella a contar del año de su adquisición. Transcurrido dicho término, cesará para el tercero el amparo que aquí se dispensa.* Esto, creo, es lo que quiso decir el artículo 107. Pero, desde luego, no lo ha dicho.

Entonces sí adquiere sentido el precepto, siendo su párrafo segundo una simple variante del momento inicial del cómputo del plazo de un año.

El párrafo tercero («Los derechos reales limitativos del dominio que no impliquen posesión, adquiridos sobre derecho ajeno por un tercero que reúna los requisitos fijados en el artículo 105, no serán afectados por la usucapición extrarregistral del derecho sobre el cual recaen») alude a la llamada *usucapio libertatis contra tabulas*. Obviamente, los derechos limitativos que no implican posesión lo son la hipoteca y la anticresis. Y hay que excluir los tanteos y retractos legales que operan por propia eficacia de la Ley. Decir que la hipoteca no se afecta por la usucapición, es claro respecto de la ordinaria: requiere buena fe, y ésta no existe si el usucapiente puede conocer el contenido registral que proclama la hipoteca constituida. Y lo mismo cabe decir respecto de la anticresis, so pena de pensar en un acreedor anicrético que no se mueve, reclamando los frutos del inmueble para amortizar el préstamo: el usucapiente no aparece por la finca, o el propietario da unos frutos que extrae otro. ¡Imposible! Y si se trata de prescripción extraordinaria, cabe decir algo parecido. Respecto de la hipoteca, si la inscripción presupone la posesión intelectual, perfectamente compatible con la material, y ésta es la que tiene el usucapiente (para usucapir plenamente tendría que actuar sobre el entero dominio, oponiéndose sistemáticamente a cualquier hipoteca que aparezca constituida en el Registro y, al no oponerse, delimita el ámbito de su usucapición), respecto de la anticresis, cabe repetir lo antes dicho. Por consiguiente, si bien es tajante el precepto del párrafo tercero del artículo 107, escasa es su hipótesis fáctica viable. Nada digamos, si el usucapiente no ha actuado para usucapir el dominio, sino un derecho real limitado, más compatible aún con aquéllos de garantía.

Pero el precepto es claro y tajante: frente al acreedor hipotecario no opera la usucapición, si dicho acreedor es un tercero que —ahora sí— reúna los requisitos del artículo 105.

El párrafo cuarto, realmente, significa una reiteración del párrafo primero, con la ventaja que su mejor redacción, clara y concisa, queda torpedeada al

remitirse al párrafo primero. Dice: «El tercer adquirente de derechos reales tendrá frente a los efectos de la prescripción extintiva, la misma protección que este artículo provee contra los efectos de la usucapión». Todo derecho real es, en su ámbito, expresión del prototipo: el dominio. Por ello, lo dicho respecto de éste, no es menester reiterarlo respecto de los restantes derechos reales, pues su régimen es exactamente igual. La salvedad de la hipoteca se explica por su constitución registral, por lo que nunca es dable su prescripción extintiva si no opera la cancelación, al menos a efectos registrales. Pero es lástima que se condicione su protección a lo previsto en el párrafo primero que, como se vio, no otorga la que pretende; aunque, si hacemos caso omiso de la redacción de dicho párrafo, habría que reiterar, *mutatis mutandis*, lo indicado respecto del mismo.

En fin, bajo la idea —teórica— de un tercero adquirente protegido con fe pública registral, no tiene sentido el párrafo último del artículo 107: «El que adquiera del tercero tendrá los derechos que este artículo le concede a su causante, siempre que cumpla con los mismos requisitos y con los establecidos en el artículo 105». En efecto, si un tercero queda protegido con fe pública registral, los *cuartos* adquirirán en firme de dicho tercero, aunque hayan conocido lo que este tercero ignoraba. El precepto es, pues, desde este punto de vista, incongruente.

Pero es aún más incongruente si se pretende conjugar en este *cuarto*, no sólo los requisitos del artículo 105 (uno de los cuales es ser tercero, lo que el *cuarto* nunca puede ser) sino, además, los reclamados por el artículo 107, cuales, recordemos, son: adquirir protegido por el artículo 105, hallarse ante una usucapión consumada o en curso, desconocerla y reaccionar contra ella. Y, obviamente, la hipótesis contemplada por el legislador —si es lo que yo puedo pensar— ya está en el párrafo primero del artículo 107.

Efectivamente, si la adquisición del tercero se sostiene, huelga proteger a su adquirente. Pero cabe que, cuando ese tercero adquiera, transfiera a su vez, de modo tal que el *cuarto* se encuentre en la situación patológica que el artículo 107 hipotetiza para el tercero. Y entonces, como el *cuarto*, será tercero, nada hay que añadir. Si el texto se refiere a algo distinto, honestamente, no sé a qué puede aludir.

Ciertamente, una cosa es el pensamiento de ROCA-SASTRE y otra el entendido que del mismo se haga. Pero, es claro, sin influjo, no hay entendido, cualquiera que sea éste.

MARÍA TERESA GONZÁLEZ LÓPEZ
y EDUARDO VÁZQUEZ BOTE