

LA FE PÚBLICA REGISTRAL: POSIBLE PROTECCIÓN DE LA TERCERÍA REGISTRAL A LOS TITULARES DE DERECHOS PERSONALES INSCRITOS

ARTÍCULO

*Javier O. Sepúlveda Rodríguez**

I.	Introducción.....	201
II.	La fe pública registral.....	205
III.	Derecho reales versus derechos personales y los derechos personales con trascendencia real.....	209
IV.	Arrendamiento.....	213
V.	Opción de compra.....	218
VI.	Derechos de adquisición preferente.....	220
VII.	Derechos personales inscritos: ¿Inscripción constitutiva o efectos <i>erga omnes</i> ?.....	223
VIII.	Posible protección ante la potencial adopción de la Reforma del Código Civil de Puerto Rico.....	230
IX.	Conclusiones y recomendaciones.....	234

Existen situaciones en que el transferente de un derecho no es su verdadero titular, pero se protege al adquirente del derecho por desconocer ese hecho y confiar en las constancias del Registro de la Propiedad. En términos generales, esto es lo que sucede en los casos en que una persona vende en dos ocasiones distintas un mismo bien inmueble. En este caso estaríamos ante el supuesto que llamamos doble venta.¹ Si el segundo comprador desconocía de una venta anterior, y quien le

* Estudiante de tercer año de la Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana de Puerto Rico. Agradezco a la Junta Directora del Vol. L por permitirme ser parte del cuerpo de redactores de la Revista Jurídica. Del mismo modo, quisiera agradecer el apoyo recibido de la profesora Margarita García Cárdenas quien siempre estuvo disponible para ofrecerme sus comentarios sobre el presente artículo. Asimismo, quiero agradecer a mi mentora, la profesora Evelyn Benvenuti Toro, por haber sembrado en mí la pasión por el Derecho Civil y guiarme durante mis estudios como estudiante de Derecho. A ella estaré eternamente agradecido.

¹ 31 L.P.R.A. § 3820 (1930).

transfiere es su titular registral, el ordenamiento jurídico protegerá al comprador si inscribe primero su derecho en el registro.² Es decir, se protege a quien adquirió de quien no era el verdadero dueño, como consecuencia de una apariencia jurídica creada por el Registro de la Propiedad de que si lo era. Esta persona que inscribe se convierte en un tercero protegido por la fe pública registral, denominado tercero registral o tercero hipotecario.³

Entonces, ¿se protege a todas las personas que tienen derechos inscritos en el registro? ¿Qué sucede si quien busca ser protegido es el adquirente de un arrendamiento, de una opción de compra, un tanteo o retracto convencional, que son contratos reconocidos como generadores de obligaciones personales entre las partes que los otorgan? Esto no ha sido resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, a pesar de que continuamente se utilizan estos contratos para realizar negocios jurídicos sobre inmuebles. Una controversia de este tipo no es difícil que se suscite. Veamos un ejemplo de manera simple.

Imaginemos la enajenación de un bien ganancial en el que uno de los cónyuges no haya prestado el consentimiento y el comprador lo sabía.⁴ Podría darse el caso en que esa persona da en arrendamiento la propiedad y el arrendatario inscribe su derecho en el registro. Posteriormente, el derecho de propiedad del arrendador es declarado nulo. En esta situación el arrendatario se vería obligado a defender su derecho de arrendamiento, si así lo entiende pertinente, a pesar de que bajo nuestro ordenamiento jurídico se entiende que quien le otorgó ese derecho no tenía la capacidad para concederlo.⁵ Lo mismo podría suceder si, en lugar de un arrendamiento, se otorgó un contrato de opción de compra o de tanteo convencional. Ante la posibilidad de que una controversia de este tipo se pueda suscitar estriba la necesidad de analizar si se extiende a los titulares de estos derechos la protección de la fe pública registral. La situación particular del retracto convencional también será analizada más adelante.

Para un mejor entendimiento, debemos tener presente que en Puerto Rico los derechos son clasificados como derechos reales, derechos personales o, dentro de una categoría intermedia, derechos personales con trascendencia real.⁶ La regla general es

² *Id.*

³ Véase *Pérez v. Cancel*, 76 D.P.R. 667, 676 (1954); *Banco Santander de P.R. v. Rosario Cirino*, 126 D.P.R. 591, 605 (1990).

⁴ El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que la enajenación de un bien ganancial sin el consentimiento por escrito de uno de los cónyuges es un acto *ultra vires*. *Soto v. Rivera*, 144 D.P.R. 500, 516 (1997).

⁵ Véase *Montañez v. Policía de Puerto Rico*, 150 D.P.R. 917, 921 (2000) (“[L]o nulo nunca tuvo eficacia alguna, nunca “nació” en derecho, nunca existió”); *Brown III v. J.D. Cond. Playa Grande*, 154 D.P.R. 225, 239 (2001) (“Una actuación nula es inexistente, por lo que no genera consecuencias jurídicas”); Herminio M. Brau del Toro, *Apuntes para un curso sobre el estado del derecho inmobiliario registral puertorriqueño bajo la ley hipotecaria de 1893*, 48 Rev. Jur. U.P.R. 113, 402 (1979) (“La declaración de nulidad tiene que ser pronunciada por un tribunal y produce efectos retroactivos. Hace desaparecer el contrato no sólo en cuanto al futuro, sino en cuanto al pasado. Todas las consecuencias jurídicas que haya engendrado se esfumarán, como si jamás se hubiera celebrado”).

⁶ *Maeso v. Chase Manhattan Bank*, 133 D.P.R. 196 (1993); véase además *Rivera García v. Registradora*, 189 D.P.R. 628, 639 (2013); *First Federal Savings v. Registrador*, 113 D.P.R. 857, 861 (1983) (Se reconoció que la cláusula *due on sale* es un derecho personal con trascendencia real).

que los derechos reales sobre inmuebles son los que tienen lugar dentro del registro mediante su inscripción.⁷ Por excepción, y como adelantamos, son inscribibles ciertos actos o contratos que fuera del registro generan meras obligaciones y derechos personales entre las partes que los otorgan. Es decir, fuera del registro no se consideran derechos reales.⁸ Como veremos más adelante, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha catalogado a los derechos personales inscritos como derechos personales con trascendencia real y, en otras ocasiones, como derechos reales.⁹

Ahora bien, la tercería registral es una figura producto de la necesidad de ofrecer seguridad en el tráfico jurídico a aquellos que llevan a cabo negocios al confiar en la apariencia jurídica que otra persona ha creado.¹⁰ La misma se ha fundado al considerar la naturaleza, importancia y características de ciertas situaciones en particular, y su extensión a supuestos no contemplados podría ser peligrosa.¹¹ Para conceder esta protección es necesario que la persona que la reclama cumpla con ciertos requisitos exigidos por la ley y la jurisprudencia.¹² Uno de estos requisitos, según ha resuelto nuestro Tribunal Supremo, es que la persona haya adquirido un derecho real.¹³ Por esto, según la categoría a que estos derechos o contratos pertenezcan una vez se inscriben dependerá, en gran medida, de que se reconozca a quien los inscribió como tercero registral.

Precisamente, este artículo presume el cumplimiento de todos los requisitos que debe tener una persona que solicita la protección de la fe pública registral, con excepción del requisito de la adquisición de un derecho real. Mediante un estudio de la naturaleza de los derechos personales *vis a vis* los derechos reales, así como la procedencia, importancia, implicaciones y objetivos de la protección de un tercero mediante la fe pública registral, este trabajo analiza la viabilidad de brindar tal

⁷ *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 D.P.R. 571, 586 (1989).

⁸ *First Federal Savings*, 113 D.P.R. pág. 860.

⁹ Véase *Rivera García*, 189 D.P.R. pág. 639; *First Federal Savings*, 113 D.P.R. pág. 861; *Becerril v. Post*, 22 D.P.R. 732, 735-736 (1915).

¹⁰ Ramón M.^a Roca-Sastre, Luis Roca-Sastre Muncunill & Joan Bernà I Xirgo, *Derecho hipotecario* tomo I, 21 (9na. ed., Bosch 2008).

¹¹ Véase *Banco Santander*, 126 D.P.R. pág. 602; *Pascual v. Fernández Sierra*, 108 D.P.R. 426, 435 (1979) (“La ley no vive en un medio ambiente ficticio, sino en un conjunto de realidades”); Luis Rafael Rivera, *Derecho registral inmobiliario puertorriqueño*, 102 (3ra ed., Jurídica Editores 2012) (La “fe pública registral tiene una particular evolución histórica y es el producto de la influencia de determinadas corrientes doctrinales y jurisprudenciales”).

¹² El artículo 35 de la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210-2015 (Microjuris 2016) [en adelante *Ley del Registro de la Propiedad*], expone los requisitos del tercero registral de la siguiente manera:

1. El derecho es adquirido válidamente y con arreglo a la ley en un negocio intervivos, de buena fe y a título oneroso de persona que en el Registro aparece con facultad para transmitirlo, y que ha sido inscrito.
2. La adquisición se efectúa basado en un Registro inexacto por causas que no resultan clara y expresamente del propio Registro o por existir sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no están debidamente inscritos.

¹³ *Banco Santander*, 126 D.P.R. pág. 605.

protección al titular de derechos personales inscritos. En otras palabras, el mismo busca determinar si procede proteger al titular de un derecho personal inscrito, cuando quien transfirió el derecho no era el verdadero dueño del inmueble, sino meramente su titular registral.

Con este objetivo, el artículo expone las consecuencias de poder inscribir ciertos derechos personales a diferencia de otros y la posibilidad de que su inscripción en el Registro de la Propiedad pueda considerarse constitutiva de derechos reales. El artículo enfoca su discusión en el derecho o contrato de arrendamiento, en la opción de compra, el tanteo y el retracto convencional. A pesar de que estos se consideran como derechos personales o de crédito fuera del registro, en este artículo se analizan separadamente para determinar si su protección debe variar debido a la naturaleza, las características o la importancia particular de cada uno.

Finalmente, el artículo expone recomendaciones ante la posibilidad de que los tribunales tengan ante su consideración una situación que presente esta controversia o una similar. Específicamente, se expone cuál teoría podría adoptarse en Puerto Rico al momento de encontrarse con supuestos en que se intente utilizar la protección de la tercería registral para proteger titulares de derechos personales. Cabe destacar que nuestro Tribunal Supremo ha expresado que la inscripción de un arrendamiento en el Registro de la Propiedad le da oponibilidad *erga omnes* y lo convierte en un derecho real.¹⁴ Sin embargo, las expresiones hechas por nuestro más alto foro nunca han estado dirigidas a resolver este tipo de controversia; tampoco tienen o han considerado las implicaciones de orden público, y sobre el tráfico jurídico, que tendría la desprotección de un derecho real adquirido con anterioridad a la inscripción del derecho personal.

Por suerte, no hay duda de que los derechos personales indebidamente inscritos no tienen la protección de la fe pública registral.¹⁵ El cuestionamiento surge respecto a los derechos personales inscribibles.¹⁶ En base a esta interrogante, el artículo busca descifrar si en efecto el titular registral, que inscribió estos derechos, cumple con el requisito indispensable de adquirir un derecho real para ser considerado como tercero registral.¹⁷ Igualmente, se examina si conforme con el propósito de esta figura, y las disposiciones de la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210-2015 [en adelante *Ley del Registro de la Propiedad*], procede otorgar tal protección a la persona que inscribe un arrendamiento, opción de compra, tanteo o retracto convencional.

Así, la Parte II de este artículo expone de manera general la base jurídica sobre el cual está sustentado el principio de la fe pública registral, su efecto y los requisitos con los que debe contar un tercero registral para ser protegido. La Parte III expone las diferencias entre los derechos reales, los derechos personales y los derechos

¹⁴ Véase *Becerril*, 22 D.P.R. págs. 735-736; *Garage Coop. de Sabana Grande v. Arco Caribbean, Inc.*, 111 D.P.R. 52, 54 (1981); *González v. Sucn. Cruz*, 163 D.P.R. 449, 456 (2004).

¹⁵ Rivera Rivera, *supra* n. 11, pág. 167; Roca-Sastre et al., *supra* n. 10, pág. 336.

¹⁶ Rivera Rivera, *supra* n. 11, pág. 167.

¹⁷ Véase *Banco Santander*, 126 D.P.R. pág. 602.

personales con trascendencia real, así como los problemas que se pueden generar al momento de establecer clasificaciones rigurosas para agrupar a los derechos. La Parte IV analiza el contrato o derecho de arrendamiento, la jurisprudencia interpretativa de su inscripción y la tácita reconducción que se produce en estos contratos. En la Parte V se introduce el contrato de opción de compra, su origen, su inscripción y las obligaciones que genera sobre los sujetos del contrato. Asimismo, la Parte VI analiza los derechos de adquisición preferente, el tanteo y el retracto convencional. En el caso del retracto convencional, se exponen las razones por las cuales, independientemente de su naturaleza real o personal, el adquirente de este derecho nunca podrá ser catalogado como tercero registral.

Por otro lado, en la Parte VII se analiza el efecto de inscribir derechos personales en el Registro de la Propiedad y si mediante la inscripción se transforman en derechos reales. La Parte VIII expone los cambios que podría generar la aprobación de un nuevo Código Civil en Puerto Rico y toma como base para este análisis la reforma presentada por la Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico a la Asamblea Legislativa hace varios años.¹⁸ Por último, la Parte IX expone conclusiones y recomendaciones sobre la posible protección de la tercería registral a los titulares de derechos personales inscritos.

II. La fe pública registral

La Ley del Registro de la Propiedad reconoce el principio de la fe pública registral.¹⁹ De acuerdo con este principio, el ordenamiento jurídico presupone que el tercer adquirente conocía las constancias del Registro y que contrató en vista de ellos.²⁰ El mismo protege a aquellas personas que reúnen los requisitos necesarios para ser catalogados como terceros registrales.²¹ Es decir, mediante la fe pública registral se protege a terceros que, por medio de un negocio jurídico válido y oneroso, adquieren un derecho real al confiar en las constancias del registro.²² Así, se resguarda al individuo que inscribe el derecho en el Registro de la Propiedad, pero que no lo adquirió de su verdadero titular, sino que de la persona que aparecía en el registro con

¹⁸ Véase Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *Borrador para discusión memorando explicativo del libro quinto. De los contratos y otras fuentes de las obligaciones* (2003) (accedido en <http://www.oslpr.org/v2/BorradorCodigoCivil.aspx>) [en adelante Comisión Conjunta, *Libro quinto*]; Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *Borrador para discusión memorando explicativo del libro tercero. Derechos reales* (2003) (accedido en <http://www.oslpr.org/v2/BorradorCodigoCivil.aspx>) [en adelante Comisión Conjunta, *Libro tercero*] (Las dos fuentes antes mencionadas tratan del memorial, que incluye los artículos y comentarios, sobre la Revisión y Reforma del Código Civil presentada a la Asamblea Legislativa en el año 2003).

¹⁹ El mismo está contenido en el artículo 35 de la *Ley del Registro de la Propiedad*.

²⁰ *Infante v. Infante*, 81 D.P.R. 351, 353 (1959).

²¹ *Medina Garay v. Medina Garay*, 170 D.P.R. 135, 142 (2007); *Infante Robles v. Maeso*, 165 D.P.R. 474, 485 (2005) (Sentencia).

²² *Medina Garay*, 170 D.P.R. pág. 143.

poder para transferirlo.²³ En rigor, el tercero registral es el beneficiario de la fe pública registral.²⁴

Aun así, debemos resaltar que el principio de la fe pública registral fue creado primordialmente con el fin de brindar “protección a los acreedores y dueños de capital financiero”.²⁵ Se formó con el fin de fomentar el crédito territorial y aclarar las relaciones jurídicas.²⁶ A pesar de que protege a todas las personas que cumplen con los requisitos de un tercero registral, su objetivo principal es incuestionable.²⁷ Así lo ha reconocido nuestro Tribunal Supremo al citar con aprobación al profesor Michel J. Godreau:

[L]a Ley Hipotecaria, por ejemplo, se aprueba para garantizar la seguridad de las inversiones del . . . acreedor hipotecario, a tal punto que cuando surgen conflictos entre el titular legítimo de un terreno dado en garantía hipotecaria y el acreedor hipotecario, [e]ste último prevalecerá sobre el dueño legítimo, . . . aunque quien lo hubiese dado en garantía no fuera su dueño legítimo y aunque el dueño legítimo no hubiese recibido ni un solo centavo del préstamo garantizado con la propiedad. Esta es la esencia de la protección al llamado [‘]tercero registral’ encarnada en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria de 1893, recogida en el . . . artículo 105 de la ley de 1979 [artículo 35 de la Ley 210-2015]. (Ecolio omitido.) M.J. Godreau Robles, Un esquema para el análisis de problemas de derecho civil patrimonial, LV Rev. Jur. U.P.R. 9, 39 (1986).²⁸

De hecho, la figura del tercero registral está sustentada por varios principios que debemos tener en cuenta al evaluar la protección que confiere esta figura. La protección al tercero registral está predicada en el *principio de legitimación* contenido en el artículo 34 de la Ley del Registro de la Propiedad.²⁹ Este principio crea una presunción *iuris tantum* de certeza y corrección sobre las inscripciones que se realizan en el Registro de la Propiedad.³⁰ Consecuentemente, conforme el principio de legitimación, se presume que los derechos registrados existen y pertenecen a su

²³ Rivera Rivera, *supra* n. 11, pág. 102.

²⁴ Luis Díez-Picazo & Antonio Gullón, *Sistema de derecho civil: Derechos de cosas y derecho inmobiliario registral* vol. III, 280 (7ma ed., Tecnos 2001) (“Una persona que cumple con los requisitos del artículo 34 [artículo 35 nuestro] estará protegido, naciendo entonces la figura del tercero registral, que es en rigor el sujeto beneficiario de la fe pública”); Carlos Lasarte, *Compendio de derechos reales: Derechos reales e hipotecario*, 328 (3ra ed., Marcial Pons 2014) (“El tercer adquirente o tercero hipotecario constituye la finalidad última de la fe pública registral”).

²⁵ *Banco Santander*, 126 D.P.R. pág. 602.

²⁶ Manuel Medina de Lemus, *Derecho civil de bienes, derechos reales e inmobiliario registral: Derechos reales limitados y del Registro de la Propiedad* tomo II, 343 (Dykinson, S.L. 2003); Roca-Sastre et al., *supra* n. 10, pág. 21.

²⁷ Véase *Banco Santander*, 126 D.P.R. pág. 602 (Proteger a los dueños de capital financiero).

²⁸ *Id.* n. 4.

²⁹ Véase *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 34; Rivera Rivera, *supra* n. 11, pág. 104.

³⁰ *Medina Garay*, 170 D.P.R. pág. 143; Brau del Toro, *supra* n. 5, pág. 146.

titular según constan en su respectivo asiento.³¹ Por medio de este se llega al objetivo trascendental “de nuestro sistema registral de proteger a terceros adquirentes”.³² Sin ésta presunción que produce el principio de legitimación no podría operar la fe pública registral.³³ Por ende, acorde a estos supuestos se da por cierto y se valida lo que en la realidad jurídica no existía al permitirse la transferencia de un derecho de quien no era en realidad su titular.³⁴ Roca-Sastre expresa que:

Como la fuerza de la fe pública registral es hacer como si el contenido inexacto del Registro fuese exacto en beneficio del tercero adquirente protegido, de ahí que para éste el derecho real inscrito *existe* aunque en la realidad no haya existido nunca o haya dejado de existir, que *pertenece* al titular registral aunque corresponda a otra persona, y que la extensión de dicho derecho es conforme a los términos en que consta registrado aunque difiera de ellos en la realidad extrarregistral.³⁵

Por ello, si el tercero queda protegido por la fe pública registral, el derecho inscrito subsistirá y afectará al tercero extrarregistral. Como consecuencia, si el derecho inscrito no se puede rescindir o resolver por quien era su verdadero dueño, éste sólo podrá interponer una acción por incumplimiento de contrato y exigir la indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieran causado.³⁶

No obstante, si finalmente se resuelve o rescinde el contrato inscrito, la parte afectada podría tener una acción por los daños causados a consecuencia de la nulidad o anulabilidad de su derecho contra la otra parte contratante.³⁷ Hay que tener presente que la inscripción en el Registro no puede convertir en válido lo que en realidad es nulo.³⁸ Así lo pauta el artículo 35 de la Ley del Registro de la Propiedad.³⁹ Por esa razón, no podría decirse a primera vista que la inscripción tenga efectos convalidantes, “pues inscrito un acto nulo o anulable, la inscripción no lo convalida, no lo purifica, siguiendo tan nulo o anulable como anteriormente a la misma”.⁴⁰

A pesar de lo anterior, la publicidad de los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad produce fe pública registral.⁴¹ La publicidad, desde una perspectiva jurídica, no es otra cosa que “el anuncio, exhibición, notoriedad y manifestación del estado

³¹ *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 34.

³² *Consejo de Titulares del Condominio Parkside v. M.G.I.C. Financial Corp.*, 128 D.P.R. 538, 558 (1991).

³³ Rivera Rivera, *supra* n. 11, pág. 104; *Consejo de Titulares del Condominio Parkside*, 128 D.P.R. pág. 538.

³⁴ Roca-Sastre et al., *supra* n. 10, tomo II, vol. II, pág. 113.

³⁵ *Id.* pág. 111.

³⁶ *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 40.

³⁷ Véase por ejemplo 31 L.P.R.A. §§ 3023-3024, 3052.

³⁸ *Consejo de Titulares del Condominio Parkside*, 128 D.P.R. pág. 557.

³⁹ *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 35.

⁴⁰ *Consejo de Titulares del Condominio Parkside*, 128 D.P.R. pág. 557.

⁴¹ *Id.* pág. 558.

jurídico sobre bienes inmuebles”.⁴² Esta, unida al principio de legitimación, garantiza el tráfico inmobiliario al impartir confiabilidad a los asientos del registro.⁴³ Por ello, la importancia de esta presunción de legitimidad y la publicidad que provee el registro en los títulos inscritos es evidente.⁴⁴ A fin de cuentas, los asientos se presumirán válidos y legítimos hasta que un tribunal declare su nulidad.⁴⁵

Ahora bien, para catalogar a una persona como tercero registral es necesario que se trate de:

[U]n tercero civil que de buena fe y a título oneroso, en un negocio *intervivos* válido, *adquiera un derecho real inmobiliario inscrito* de persona que en el Registro de la Propiedad aparezca con facultades para transmitirle, en función de un registro inexacto, sin que consten clara y expresamente las causas de la inexactitud ni concurra alguna de las excepciones a la aplicación de la fe pública registral y que, a su vez, haya inscrito su adquisición.⁴⁶

En cuanto al requisito de adquirir un derecho real, debemos mencionar que esta es una de las diferencias fundamentales entre un “tercer adquirente civil” y el tercero registral. Esta diferencia estriba en que para el tercer adquirente civil, también denominado tercero civil, a diferencia del tercero registral, no tiene importancia si lo que se adquiere es un derecho real inmobiliario o un derecho de naturaleza personal.⁴⁷ Como se observó en el caso del tercero registral, es indispensable que se trate de un derecho real inmobiliario. Esto excluye situaciones donde lo que se adquiriera sea un derecho personal.⁴⁸

Aunque, como regla general, solo se inscriben los derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, existen ciertas excepciones en que la Ley del Registro de la Propiedad dispone lo contrario.⁴⁹ Estas excepciones son de gran importancia. Por ende, no puede ignorarse que existen derechos que no caen propiamente en la categoría de derechos reales pero que se permite su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Empero, cuando nuestro Tribunal Supremo reconoció que para ser considerado tercero registral era necesario que se hubiera adquirido un derecho real inmobiliario, no se cuestionó lo que sucede en el caso de los derechos personales que pueden inscribirse.⁵⁰ De hecho, fue precisamente en *Banco Santander v. Rosario Cirino* donde el Tribunal Supremo de Puerto Rico discutió con detenimiento los requisitos con los que debe cumplir un tercero registral.⁵¹ Sin embargo, en ese caso el Tribunal no tenía

⁴² Brau del Toro, *supra* n. 5, pág. 119.

⁴³ *Id.*

⁴⁴ Diez-Picazo y Gullón, *supra* n. 24, pág. 225.

⁴⁵ *Medina Garay*, 170 D.P.R. pág. 143; *Consejo de Titulares del Condominio Parkside*, 128 D.P.R. pág. 558.

⁴⁶ *Banco Santander*, 126 D.P.R. págs. 603-604 (Énfasis suplido).

⁴⁷ Roca-Sastre et al., *supra* n. 10, tomo II, vol. II, pág. 164.

⁴⁸ Rivera Rivera, *supra* n. 11, pág. 111.

⁴⁹ Véase *Ortiz v. Registrador*, 82 D.P.R. 501, 504 (1961).

⁵⁰ Véase *Banco Santander*, 126 D.P.R. pág. 605.

⁵¹ *Id.* págs. 603-609.

la obligación de expresarse sobre el lugar que guardan los derechos personales una vez se inscriben. De haberlo hecho, sus pronunciamientos hubieran constituido *dictum*, ya que los derechos en conflicto en el caso no eran derechos personales inscritos.⁵² Por esto el Tribunal Supremo se limitó a expresar que uno de los requisitos para ser tercero registral es haber adquirido un derecho real.⁵³

En fin, no cabe duda de que para ser catalogado tercero registral es indispensable que se haya adquirido un derecho real inmobiliario y no un derecho personal.⁵⁴ Entonces, ¿cuáles son las consecuencias de inscribir derechos personales como excepción? ¿La inscripción, los convierte en derechos reales? ¿Cuál fue la intención del legislador al permitir su inscripción? Para poder contestar estas preguntas es necesario que hagamos un análisis sobre qué constituyen los derechos reales, los derechos personales y los derechos personales con trascendencia real en nuestro ordenamiento jurídico.

III. Derecho reales *versus* derechos personales y los derechos personales con trascendencia real

Los derechos reales y personales son de carácter patrimonial porque “constituyen valores económicos”.⁵⁵ Como vimos, reconocer lo que constituye un derecho real, a diferencia de un derecho personal, es un asunto indispensable para determinar si una persona puede considerarse tercero registral. No solo porque como regla general no tienen lugar dentro del registro derechos personales, sino porque es importante determinar si su inscripción puede tener el efecto de convertirlos en derechos reales. Hay que recordar que la inscripción de algunos derechos personales se permite como excepción a la norma general que los excluye del registro.⁵⁶ Son estos esencialmente los que pueden generar dificultades al momento de determinar si su naturaleza, una vez inscritos, es real o personal.

A través de los tiempos, exponer una definición concreta sobre lo que constituye un derecho real ha sido un asunto difícil y que le ha dado mucho problema a la doctrina.⁵⁷ Más aún, cuando este concepto no aparece definido expresamente en el Código Civil de Puerto Rico.⁵⁸ Como consecuencia, el concepto de derechos reales ha sido “una construcción doctrinal o generalizada elaborada a partir de unas características o rasgos comunes entre una variedad de derechos incorporados” al Código Civil.⁵⁹ Se ha reconocido que el concepto de lo que constituye un derecho real puede variar según las características que se le atribuyan a estos.⁶⁰

⁵² *Id.* Banco Santander trataba de una hipoteca y el dominio adquirido mediante una compraventa.

⁵³ *Id.* pág. 605.

⁵⁴ *Id.*; Roca-Sastre et al., *supra* n. 10, tomo II, vol. II, pág. 164.

⁵⁵ Manuel Peña Bernaldo de Quirós, *Derechos reales. Derecho hipotecario* tomo I, 56 (3ra ed., Centro de Estudios Registrales 1999).

⁵⁶ *First Federal Savings*, 113 D.P.R. pág. 860.

⁵⁷ *Maeso*, 133 D.P.R. pág. 199.

⁵⁸ Comisión Conjunta, *Libro tercero*, *supra* n. 18, pág. 6.

⁵⁹ *Id.*

⁶⁰ Medina de Lemus, *supra* n. 26, pág. 119.

Por ejemplo, la doctrina clásica o tradicional ve los derechos desde la perspectiva del poder o señorío inmediato sobre el bien y la relación directa que se puede tener sobre el mismo.⁶¹ Bajo esta teoría, solo si el titular del derecho tiene un poder inmediato sobre la cosa se le atribuirá la tenencia de un derecho real. Sin embargo, se genera un desfase en aquellos casos donde el titular del derecho tiene ese señorío inmediato sobre el bien, pero el derecho es reconocido como uno personal y no como un derecho real. Una muestra de esto es el arrendamiento, donde el arrendatario tiene un poder inmediato sobre la cosa, pero no deja de ser un derecho personal.⁶² Lo contrario sucede con la hipoteca, donde no se tiene un poder inmediato sobre el bien pero es un derecho real.⁶³ De ahí que hayan derechos reales con un poder y señorío directo sobre el bien, pero que también hayan derechos personales con ese poder inmediato sobre la cosa.⁶⁴

Por otro lado, otros autores entienden que un derecho real se crea cuando el mismo tiene eficacia *erga omnes*.⁶⁵ Es decir, cuando el titular del derecho tiene la capacidad de hacerlo oponible ante todas las personas, independientemente de que estos no formen parte de una relación contractual con él o ella. Esta teoría, de atribuir al derecho real una eficacia *erga omnes*, también genera contrariedades. Algunos autores entienden que hay derechos reales que tienen eficacia *erga omnes*, pero también hay derechos personales que poseen esta característica.⁶⁶

En vista de lo anterior, otros autores como Michel J. Godreau sostienen que la determinación de lo que constituye un derecho real es un asunto que debe atenderse conforme lo que haya querido y establecido la Asamblea Legislativa.⁶⁷ Precisamente, luego de observar los conflictos que pueden generarse al atribuir exclusivamente a los derechos reales eficacia *erga omnes* o un señorío inmediato sobre el bien, coincidimos con Godreau en que la norma debe estar basada en la categoría que el legislador tuvo la intención de atribuirle al derecho. De esta forma se salvan todas las discrepancias que se puedan generar al momento de definir los derechos conforme la tenencia de una u otra característica.

Por esta razón, de lo que no debe haber duda es que los derechos reales se adquieren mediante la tradición. Esta norma queda establecida en el artículo 1351 del Código Civil de Puerto Rico.⁶⁸ Así, sin la tradición solo existiría un mero derecho personal.⁶⁹ Hay otras expresiones en nuestro Código Civil que apoyan esta conclusión. Al referirse

⁶¹ Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 32; véase por ejemplo Lasarte, *supra* n. 24, pág. 263 (como defensor de la teoría clásica).

⁶² Peña Bernaldo de Quirós, *supra* n. 55, pág. 71.

⁶³ *Hull Dobbs Co., of P.R. v. Tribunal Superior*, 81 D.P.R. 221, 229 (1959).

⁶⁴ Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 33. El tratadista no encuentra explicación a que un derecho personal como lo es el arrendamiento, no sea oponible a tercero, y ese mismo arrendamiento lo sea si se inscribe en el Registro de la Propiedad. *Id.* pág. 34.

⁶⁵ *Id.* pág. 33.

⁶⁶ *Id.*

⁶⁷ Michel J. Godreau, *La hipotecabilidad del derecho arrendaticio (comentarios en torno al artículo 158, inciso 6to, de la vigente ley hipotecaria)*, 52 Rev. Jur. U.P.R. 381, 389 (1983).

⁶⁸ 31 L.P.R.A. § 3811; *Maeso*, 133 D.P.R. pág. 202; Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 31.

⁶⁹ *Maeso*, 133 D.P.R. pág. 202.

a los frutos de la cosa que se supone fuera entregada, el Código Civil dispone que el acreedor “no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada”.⁷⁰ Conocer el momento exacto en que se da la tradición es un asunto trascendental porque en ese momento es que se adquiere el derecho real.

Asimismo, solo pueden adquirirse por prescripción el dominio y los demás derechos reales.⁷¹ Así queda establecido en el artículo 1830 del Código Civil de Puerto Rico al disponer que “[p]or la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales”.⁷² Por medio de esta disposición el Código Civil de Puerto Rico establece otra característica propia de estos derechos.

Aun así, no podemos olvidar que en Puerto Rico rige la doctrina de *numerus apertus* en cuanto a la creación de derechos reales.⁷³ Esta doctrina permite la creación de nuevos derechos reales adicionales a los que establece el Código Civil de Puerto Rico.⁷⁴ Su base estriba en que no existe prohibición en el Código Civil que impida la creación de los mismos.⁷⁵ Ahora, en el ejercicio de esta facultad se deben respetar los límites de la autonomía de la voluntad.⁷⁶ Esto es así porque es precisamente de la autonomía de la voluntad que depende la creación de estos derechos.⁷⁷ Para su creación se ha requerido que los términos del contrato, mediante el cual se crean, deben ser determinantes y claros.⁷⁸ No pueden ser ambiguos o “susceptible[s] de diversas interpretaciones”.⁷⁹ Depende de la configuración de los mismos, para que estos puedan “particip[ar] de naturaleza real o personal”.⁸⁰ En *Maeso v. Chase Manhattan Bank*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, citando con aprobación a Díez-Picazo, expresó:

Entendemos que si expresamente así lo han manifestado, lo que hay que ver es si se respetan los límites de la autonomía de la voluntad. *Pero si lo único que han hecho ha sido la manifestación de unos propósitos empíricos y la instrumentación jurídica adecuada, sin puntualizar que los efectos que se quieren deben ser o no reales, la interpretación ha de ser restrictiva en orden a los efectos reales y favorecedoras de los efectos meramente personales u obligacionales.*⁸¹

⁷⁰ 31 L.P.R.A. § 3012.

⁷¹ Peña Bernaldo de Quirós, *supra* n. 55, pág. 59.

⁷² 31 L.P.R.A. § 5241.

⁷³ *Maeso*, 133 D.P.R. pág. 203; *Borges v. Registrador*, 91 D.P.R. 112, 132 (1964); *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 D.P.R. 242, 260 (1959); *Lozada Ocasio v. Registrador*, 99 D.P.R. 435, 442 (1970). En *Maeso*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico tuvo la oportunidad de expresarse sobre los requisitos con que debe cumplirse para crear nuevos derechos reales. Sin embargo, el Tribunal pareció renuente a la incorporación de nuevos derechos reales.

⁷⁴ *Maeso*, 133 D.P.R. pág. 203.

⁷⁵ Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 47.

⁷⁶ *Maeso*, 133 D.P.R. pág. 203.

⁷⁷ Peña Bernaldo de Quirós, *supra* n. 55, pág. 63.

⁷⁸ *Maeso*, 133 D.P.R. pág. 204.

⁷⁹ *Id.*

⁸⁰ *Ortiz*, 82 D.P.R. pág. 505.

⁸¹ *Maeso*, 133 D.P.R. pág. 203 (Énfasis original).

Como vemos, se favorecen los efectos personales u obligacionales del derecho y se desfavorece atribuirle la categoría de derecho real.⁸² Ante la duda, la interpretación es una restrictiva en contra de la creación de derechos reales y favorecedora de limitarlos a la categoría de derecho personal.⁸³ En vista de ello, algunos autores entienden que la tendencia actual es “contraria al criterio *numerus apertus*”.⁸⁴

Por otro lado, independientemente de que se permite la creación de nuevos derechos reales, en el caso de los derechos personales, los mismos consisten en que se realice una prestación.⁸⁵ Esta prestación puede consistir en dar, hacer o no hacer una cosa.⁸⁶ No cabe duda de que “tiene[n] por objeto directo no la cosa sino *la conducta de determinada persona*”.⁸⁷ Estos implican la existencia de dos sujetos indispensables: acreedor y deudor.⁸⁸ Por esa razón, como regla general, los mismos no son oponibles frente a terceros.⁸⁹ Ahora bien, algunos autores exponen que el deber de los terceros de respetar la situación jurídica en los derechos reales, no es exclusiva de este tipo de derechos porque los derechos personales deben ser respetados por aquellos que los conozcan.⁹⁰

Por desgracia, hay instancias en que se pueden generar inconvenientes al no encontrarse una clasificación perfecta para ciertos tipos de derechos.⁹¹ Este es un asunto que se genera cuando el derecho que existe carece de nitidez y es sumamente difícil clasificarlo dentro de una de las dos categorías antes mencionadas: derechos reales o derechos personales.⁹² Como consecuencia de estas situaciones, algunos derechos han sido incorporados jurisprudencialmente a una categoría intermedia denominada como derechos personales con trascendencia real. Específicamente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico se ha referido a estos como “zonas intermedias de interferencia o de claroscuro jurídico, en que lo personal se filtra sutilmente, como fosforescencia, a través de lo real, o en que lo real refuerza con su potencialidad erga omnes los vínculos obligatorios”.⁹³ Entre estos se discute el arrendamiento, ya que

⁸² *Id.*

⁸³ *Id.*

⁸⁴ José Ramón Vélez Torres, *Curso de derecho civil* tomo II, 31 (Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho 1995).

⁸⁵ Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 32; 31 L.P.R.A. § 2991.

⁸⁶ Vélez Torres, *supra* n. 84, pág. 22.

⁸⁷ Peña Bernaldo de Quirós, *supra* n. 55, pág. 56.

⁸⁸ *Id.* pág. 57.

⁸⁹ Vélez Torres, *supra* n. 84, pág. 23; Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 33.

⁹⁰ Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 35. No obstante, hay situaciones en que un derecho personal es oponible a terceros. Un ejemplo de lo anterior es lo que sucede en los casos donde se aplica la doctrina de interferencia torticera o culposa con obligaciones contractuales ajenas en virtud del artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico. *Jusino v. Walgreens*, 155 D.P.R. 560, 575 (2001); *Gen. Office Prods. v. A.M. Capen's Sons*, 115 D.P.R. 553, 558 (1984); *Dolphin Int'l of P.R. v. Ryder Truck Lines*, 127 D.P.R. 869, 879 (1991).

⁹¹ Peña Bernaldo de Quirós, *supra* n. 55, pág. 70.

⁹² *Id.*

⁹³ *Ortiz*, 82 D.P.R. págs. 505-506.

tiene cierta eficacia real una vez inscrito, pero no es usucapible como los derechos reales.⁹⁴ Este asunto será analizado en detalle más adelante.

Actualmente, se han reconocido varios derechos bajo la categoría de derechos personales con trascendencia real. Por ejemplo, en *First Federal Savings v. Registrador*, se reconoció que en una hipoteca la cláusula de aceleración, conocida como *due on sale*, es un derecho personal con trascendencia real.⁹⁵ Nuestro más alto foro encontró, al examinar la cláusula, que su incumplimiento repercutía sobre la garantía real de hipoteca.⁹⁶ Asimismo, en *Rivera García v. Registrador* se reconoció que el derecho a hogar seguro inscrito en el Registro de la Propiedad es un derecho personal con trascendencia real.⁹⁷

En resumen, la determinación de lo que constituye un derecho real puede resultar problemático. Más aún cuando la normativa en nuestra jurisdicción es que, en teoría, existe una apertura a la creación de nuevos derechos reales. A pesar de ello, hay ciertas características que la ley expresamente le reconoce exclusivamente a los derechos reales y no a los derechos personales. Entre estas se encuentran la capacidad de adquirir derechos reales por prescripción y la necesidad de la tradición en la transmisión de los mismos. En gran medida, estos deben ser los criterios que conviene utilizarse al momento de determinar qué constituye un derecho real, para que se pueda extender a su titular la protección de la tercería registral. Hay que reconocer, además, que la existencia de los derechos personales con trascendencia real no es ajena a nuestro ordenamiento jurídico. Esta categoría está disponible para aquellos derechos que, a pesar de no poderse considerar derechos reales propiamente, adquieren la trascendencia o algunos efectos atribuibles a los derechos reales. Con esto en mente, debemos analizar algunos derechos personales inscribibles, de modo que podamos determinar si su inscripción los convierte en derechos reales o solamente tiene el efecto de otorgarles trascendencia real.

IV. Arrendamiento

El arrendamiento es uno de los derechos o contratos que puede ser inscrito en el Registro de la Propiedad. Según el Código Civil de Puerto Rico, mediante el arrendamiento “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”.⁹⁸ Para que tenga lugar su inscripción, debe tratarse de un arrendamiento de bienes inmuebles “por un período de seis (6) años o más, o cuando hubiese convenio de las partes para que se inscriban”.⁹⁹

La inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad tiene efectos que claramente buscan proteger al arrendatario. Por ejemplo, una vez se encuentra

⁹⁴ Peña Bernaldo de Quirós, *supra* n. 55, pág. 71.

⁹⁵ *First Federal Savings*, 113 D.P.R. pág. 861.

⁹⁶ *Id.*

⁹⁷ Véase *Rivera García*, 189 D.P.R. pág. 639.

⁹⁸ 31 L.P.R.A. § 4012. El arrendador es quien se obliga a ceder el uso de la cosa, mientras que el arrendatario es quien adquiere el uso de la cosa a cambio del pago de un precio. *Id.* § 4031.

⁹⁹ *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 5.

debidamente inscrito el arrendamiento sobre el inmueble, el mismo surte efecto respecto a terceros.¹⁰⁰ Esto quiere decir que el comprador de un inmueble sobre el cual se ha inscrito un arrendamiento estará obligado a respetar el mismo por el precio y el tiempo que se haya establecido en el contrato.¹⁰¹ De este modo, el comprador no tendrá disponible el derecho que otorga el artículo 1461 del Código Civil de Puerto Rico, que permite al comprador terminar con “el arriendo vigente al verificarse la venta”.¹⁰²

Con respecto a la facultad del comprador de un inmueble de terminar con el arrendamiento vigente al momento de hacer la compra, hay varios casos donde el Tribunal Supremo de Puerto Rico tuvo la oportunidad de analizarla. Por ejemplo, en *Sosa v. Río Grande Agrícola Co.*, el Tribunal expuso que la protección del arrendatario no está sujeta al conocimiento del arrendamiento por parte del nuevo dueño, sino a su inscripción al momento de la adquisición.¹⁰³ Ahora, aunque el Tribunal parece contradecirse cuando expresó que el comprador de la finca solo puede ser perjudicado por un contrato real del que tuviera conocimiento personal o esté registrado, concluyó que “la existencia de dicho conocimiento no transformaría la naturaleza del contrato de personal en real, ni afectaría ni destruiría los derechos del comprador a la posesión de la finca”.¹⁰⁴ Por esta razón, a pesar de que en la demanda que se había presentado se cuestionaba la forma en que se expresaba la falta de conocimiento del arrendamiento, el Tribunal entendió que la existencia de ese conocimiento era impertinente porque lo determinante era si estaba inscrito.¹⁰⁵

Por otro lado, en *Becerril v. Post*, la controversia se circunscribía a determinar si el arrendatario puede subarrendar un bien inmueble, sin necesidad de solicitar el consentimiento del arrendador, cuando en el contrato de arrendamiento no se prohibió expresamente.¹⁰⁶ El Tribunal respondió en la afirmativa. El arrendatario puede subarrendar sin solicitar el consentimiento del arrendador, siempre y cuando esta facultad no se hubiera prohibido.¹⁰⁷ Debemos mencionar que el caso aparenta confundir sustancialmente el concepto de subarrendar, con el hecho de ceder el derecho de arrendamiento. Esto, porque el Tribunal expuso la controversia desde el punto de vista de la cesión de este derecho. Aunque parezcan lo mismo, no lo son. La cesión del derecho de arrendamiento por parte del arrendatario libera a éste de la relación con el arrendador y sitúa a otra persona en su lugar. En la cesión del derecho por parte del arrendatario, estamos en el supuesto de una novación subjetiva del deudor que requiere consentimiento del acreedor, en este caso el

¹⁰⁰ 31 L.P.R.A. § 4034.

¹⁰¹ *Id.* § 4068; *López v. Central Eureka, Inc.*, 27 D.P.R. 291, 294 (1919).

¹⁰² 31 L.P.R.A. § 4068. Este derecho que se reconoce al comprador no es otra cosa que la máxima “venta quita renta”. Rivera Rivera, *supra* n. 11, pág. 419.

¹⁰³ *Sosa v. Río Grande Agrícola Co.*, 17 D.P.R. 1149, 1153 (1911).

¹⁰⁴ *Id.*

¹⁰⁵ *Id.*

¹⁰⁶ *Becerril*, 22 D.P.R. pág. 732.

¹⁰⁷ *Id.* págs. 735-736.

arrendador.¹⁰⁸ Por el contrario, en el subarrendamiento, el arrendatario no se libera de su obligación y continúa obligado frente al arrendador.¹⁰⁹ El Tribunal Supremo lo que aceptó es que se pueda subarrendar sin el consentimiento del arrendador, salvo prohibición expresa, porque eso no libera al arrendatario de su obligación frente al arrendador.¹¹⁰ Respecto a la naturaleza del derecho de arrendamiento una vez se inscribe, el Tribunal expresó que una vez inscrito el mismo se convierte en un derecho real sobre las fincas arrendadas.¹¹¹

De manera muy similar, en *López v. Central Eureka, Inc.*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó que en virtud de que el arrendamiento estaba inscrito *al momento de la venta*, si el arrendador vende la finca, el comprador debe respetar el contrato según los términos que consten en el Registro.¹¹² Si este derecho no se inscribe, entonces es de aplicación la máxima “venta quita renta”.¹¹³ El Tribunal expresó que “cuando se trata de un arrendamiento inscrito en el registro de la propiedad, se trata de un derecho real que, por virtud de su inscripción, surte efectos contra tercero”.¹¹⁴ Cabe resaltar que el Tribunal hizo estas expresiones sobre la naturaleza del arrendamiento una vez se inscribe, a pesar de que el contrato en el caso no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad.

Posteriormente, en *Saavedra v. Central Coloso, Inc.*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, sin entrar a determinar la naturaleza del contrato de arrendamiento, expresó que la inscripción en el registro de un contrato de arrendamiento hace “que se pueda considerar de naturaleza real”.¹¹⁵ Hay que notar que, a diferencia de *López*, en este caso el Tribunal Supremo rechazó entrar a determinar la naturaleza del contrato de arrendamiento, pues entendió que debía esperar a otro momento más apropiado por no haber estado en ese momento en controversia.¹¹⁶

¹⁰⁸ 31 L.P.R.A. § 3243 (“La novación, que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo, puede hacerse sin conocimiento de éste, pero no sin el consentimiento del acreedor”); véase además *Teachers Annuity v. Sociedad de Gananciales*, 115 D.P.R. 277, 283 (1984).

¹⁰⁹ 31 L.P.R.A. § 4035.

¹¹⁰ Véase *Becerril*, 22 D.P.R. pág. 735 (“[S]i la cesión no produce tal efecto y la responsabilidad del primitivo arrendatario para con el arrendador continúa, entonces no encontramos razón lógica alguna para llegar a la conclusión de que la cesión de un arrendamiento está prohibida por nuestras leyes”).

¹¹¹ *Id.* págs. 735-736.

¹¹² *López*, 27 D.P.R. pág. 294.

¹¹³ *Id.* El Tribunal entendió que “[l]as palabras de la ley demuestran que el legislador tenía en mente el caso en que el comprador estaba enterado de la existencia del contrato”. *Id.* Estas últimas expresiones podrían crear problemas porque el nuevo dueño puede estar enterado de la existencia del arrendamiento, pero el mero conocimiento no es lo que obliga al nuevo dueño en realidad, sino la inscripción del arrendamiento. Véase además *Roca-Sastre et al.*, *supra* n. 10, tomo VI, pág. 322; 31 L.P.R.A. § 4034.

¹¹⁴ *López*, 27 D.P.R. pág. 295.

¹¹⁵ *Saavedra v. Central Coloso, Inc.*, 85 D.P.R. 421, 422 (1962). Este caso se decide por incuria porque habían pasado más de 18 años desde que se le había privado del uso del inmueble a la parte demandante. No obstante, el Tribunal Supremo aclaró que no había alegación alguna en el caso de que el contrato de arrendamiento estaba inscrito en el Registro.

¹¹⁶ *Id.* pág. 423.

No obstante, en *Garage Coop. de Sabana Grande v. Arco Caribbean, Inc.*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico tuvo que resolver si procedía anular un contrato de arrendamiento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad por el hecho de que un subarrendatario le compre la propiedad al dueño y arrendador original.¹¹⁷ Es decir, nuestro más alto foro estatal debía resolver si podía aplicar la máxima contenida en el artículo 1461 del Código Civil de Puerto Rico de “venta quita renta”, pero cuando el arrendamiento está debidamente inscrito en el Registro.¹¹⁸ El Tribunal Supremo dijo que al otorgar un contrato de arrendamiento, “el dueño se desprende voluntariamente de parte del derecho de propiedad consistente en el goce o uso material de la cosa por determinado tiempo, a cambio de un precio”.¹¹⁹ Finalmente, resolvió que en el caso de un arrendamiento que está inscrito en el Registro de la Propiedad *al momento de llevarse a cabo la compraventa*, el arrendatario deberá ser respetado en su arrendamiento.¹²⁰ El nuevo dueño estará sujeto al gravamen que conocía existente al comprar el inmueble.¹²¹

Cabe resaltar, que en varios de estos casos ni siquiera estaban inscritos los derechos de arrendamiento o no había alegación de su inscripción. En los casos donde los contratos de arrendamiento estaban inscritos, podían resolverse sin hacer una determinación sobre la naturaleza del arrendamiento, ya que el artículo 1461 del Código Civil establecía la pauta a seguirse en esos casos.¹²² El Tribunal Supremo hizo estas expresiones bajo supuestos en los cuales no era necesario expresarse al respecto. Por lo tanto, las mismas constituyen un *dictum* de nuestro más alto foro y, por ende, no obligan ni constituyen precedente judicial.¹²³ Lo que sí parece interesante es que el Tribunal Supremo hizo énfasis en la necesidad de que el arrendamiento conste inscrito *al momento de la compraventa* del inmueble para que el nuevo dueño esté obligado a respetar el derecho del arrendatario.

Por otro lado, como mencionamos anteriormente, hay autores que opinan que el arrendamiento no puede catalogarse como un derecho real propiamente porque no puede adquirirse por prescripción.¹²⁴ Como esta es una característica con la que no cuenta el arrendamiento, entienden que no puede constituirse ni considerarse un derecho real.¹²⁵ Ante esta postura puede cuestionarse qué lugar tiene la tácita reconducción que se puede producir en los contratos de

¹¹⁷ *Garage Coop. de Sabana Grande*, 111 D.P.R. pág. 52.

¹¹⁸ Véase 31 L.P.R.A. § 4068.

¹¹⁹ *Garage Coop. de Sabana Grande*, 111 D.P.R. pág. 54.

¹²⁰ *Id.*

¹²¹ *Id.*

¹²² Michel J. Godreau, *Un esquema para el análisis de problemas de derecho civil patrimonial*, 55 Rev. Jur. U.P.R. 9, 33 (1986).

¹²³ *Id.* (El autor entiende que las expresiones del Tribunal Supremo no son realmente doctrina decisonal, sino meras “opiniones generalizantes”); véase *U.P.R. v. Laborde*, 180 D.P.R. 438, 439 (2010).

¹²⁴ Véase Peña Bernaldo de Quirós, *supra* n. 55, pág. 71.

¹²⁵ *Id.* pág. 59.

arrendamiento y la cual se puede asimilar a la adquisición de los derechos reales mediante usucapión.¹²⁶

Con relación a la tácita reconducción, debemos mencionar que la misma tiene el efecto de crear un nuevo contrato.¹²⁷ No prorroga el contrato, sino que produce uno nuevo por el tiempo cubierto por cada canon de arrendamiento.¹²⁸ Si el canon de arrendamiento fuera mensual, el nuevo contrato tendría vigencia de un mes; si fuera un canon anual, el contrato reconducido tendría eficacia por el término de un año.¹²⁹ Esta reconducción está limitada a los contratos entre partes privadas, ya que no puede suceder cuando una de las partes contratantes es el Estado.¹³⁰ En *Dalmau v. Hernández Saldaña*, el Tribunal Supremo expuso los requisitos con los que debe cumplirse para que se dé la tácita reconducción:

El primero, que al terminar el contrato de arrendamiento permanezca el arrendatario disfrutando por quince días de la cosa arrendada. Segundo, que lo haga con aquiescencia del arrendador. Tercero, que no haya precedido requerimiento, o sea, expresión hecha por cualquiera de las partes a la otra de su voluntad de dar por terminado el arrendamiento.¹³¹

Entonces, ¿es la tácita reconducción un factor decisivo para el arrendamiento que lo convierte en un derecho real? Entendemos que no. La inscripción en el Registro de la Propiedad no es lo que le da la capacidad al arrendatario de poder beneficiarse de la tácita reconducción. Esta es una circunstancia que se da independientemente de que el contrato esté o no inscrito. A pesar de que el arrendamiento contiene esta característica, el mismo se considera un derecho personal fuera del registro.¹³² Este contrato solo engendra obligaciones y derechos personales entre las partes que lo otorgan.¹³³ De hecho, la tácita reconducción se da cuando el término original por el cual se estableció el contrato de arrendamiento ha terminado y ante la ausencia de requerimiento por el arrendador.¹³⁴ Dicho de otro modo, la tácita reconducción solo

¹²⁶ El artículo 1456 del Código Civil de Puerto Rico dispone que existe reconducción del contrato de arrendamiento “[s]i al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince (15) días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen las secs. 4083 y 4092 de este título, a menos que haya precedido requerimiento”. 31 L.P.R.A. § 4063.

¹²⁷ *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 D.P.R. 487, 489 (1975); *Vicar Builders v. E.L.A.*, 192 D.P.R. 256, 261 (2015).

¹²⁸ *Dalmau*, 103 D.P.R. pág. 489.

¹²⁹ *Vicar Builders*, 192 D.P.R. pág. 261.

¹³⁰ En *Vicar Builders* el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que la tácita reconducción de un contrato de arrendamiento con el gobierno no era posible, ya que en la misma no se cumple el requisito indispensable de un contrato escrito. *Id.* pág. 267.

¹³¹ *Dalmau*, 103 D.P.R. pág. 490.

¹³² *Roca-Sastre et al.*, *supra* n. 10, tomo VI, pág. 321.

¹³³ *Id.*; *Atocha*, 123 D.P.R. pág. 586.

¹³⁴ 31 L.P.R.A. § 4063; *Vicar Builders*, 192 D.P.R. pág. 261 (“[P]or disposición expresa de la ley, el arrendamiento cesa cuando vence su término, extinguiendo así el contrato original”).

ocurre cuando el contrato inscrito ha expirado. Lo que significa que el arrendamiento ha perdido la eficacia *erga omnes* que adquiere producto de su inscripción en el Registro de la Propiedad, cuando se produce la tácita reconducción.

Esto nos lleva a concluir que la tácita reconducción en el contrato de arrendamiento es distinta a la usucapión que se da para la adquisición de los derechos reales. Además, a pesar de que pueda darse la tácita reconducción en un contrato de arrendamiento, esta no tiene el efecto de que ese contrato pueda catalogarse como generador de un derecho real. Para que pudiéramos concluir que esta es una característica que lo convierte en ese tipo de derecho, el arrendamiento debería considerarse un derecho real, incluso, cuando no está inscrito en el registro. Esto es algo que evidentemente no sucede.¹³⁵

Más adelante observaremos qué propuestas se han presentado ante nuestra Asamblea Legislativa que buscan alterar la normativa sobre la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento. Démosle antes un vistazo al contrato de opción de compra.

V. Opción de compra

Para empezar, debemos mencionar que el contrato de opción no está regulado por el Código Civil de Puerto Rico.¹³⁶ Este tiene un origen convencional y voluntario.¹³⁷ El mismo nace a consecuencia del pacto o negocio entre las personas interesadas en constituirlo.¹³⁸ Producto de su origen, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que no está obligado a seguir las interpretaciones hechas en España respecto a este contrato.¹³⁹

Con relación al contrato de opción de compra, se ha reconocido que el mismo constituye un precontrato.¹⁴⁰ Es decir, un negocio jurídico previo a la otorgación definitiva de un contrato de compraventa.¹⁴¹ Por ser un precontrato, y no un contrato perfeccionado de compraventa, no le aplican las normas que para este último contiene nuestro Código Civil.¹⁴² En su lugar le aplican las normas generales de obligaciones y contratos.¹⁴³ Una de las razones para esto es que a diferencia de una compraventa, el contrato de opción no va acompañado de la tradición.¹⁴⁴

¹³⁵ El Tribunal Supremo ha reconocido expresamente que el arrendamiento, cuando no está inscrito, es un derecho puramente personal. *Por ejemplo Atocha*, 123 D.P.R. pág. 586.

¹³⁶ *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 D.P.R. 796, 805 (1975); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 D.P.R. 713, 722 (2001). En el caso del contrato de opción, en *Rosa Valentín*, el Tribunal Supremo le atribuye a la ausencia de regulación en el Código Civil de Puerto Rico “la disparidad de criterios doctrinales y jurisprudenciales” que presentan sus propias decisiones.

¹³⁷ Lasarte, *supra* n. 24, pág. 263.

¹³⁸ *Id.*

¹³⁹ Véase *Rosa Valentín*, 103 D.P.R. págs. 805-806.

¹⁴⁰ *Id.* pág. 807.

¹⁴¹ *S.L.G. Irizarry*, 155 D.P.R. pág. 722.

¹⁴² *Rosa Valentín*, 103 D.P.R. pág. 804.

¹⁴³ *Id.*

¹⁴⁴ José Ramón Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos* tomo IV, vol. II, 145 (Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho 1990).

Asimismo, se ha reconocido que el contrato de opción de compra es uno unilateral y consensual.¹⁴⁵ Su carácter unilateral lo distingue de la promesa de compraventa en que ambas partes se obligan, una vender y la otra a comprar en el futuro.¹⁴⁶ La opción no es otra cosa que un contrato “por el cual una parte concede a la otra, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal”.¹⁴⁷ En este caso, la compraventa sería el contrato principal. Por eso, el contrato de opción de compra no concede un derecho inmediato sobre la cosa sino que obliga a vender en el caso de que el optante decida comprar.¹⁴⁸ Como consecuencia, el optante no se obliga a nada y puede rechazar o aceptar la oferta que se le hace.¹⁴⁹ Solo si el optante acepta la opción es que se obliga a comprar.¹⁵⁰ Por ende, antes de la aceptación por el optante del derecho que le fue conferido, solamente existe la obligación del promitente o concedente de esperar a que el optante decida si ejercerá el derecho o no.¹⁵¹

Ahora, como mencionamos anteriormente, la aceptación del optante no tiene el efecto de perfeccionar un contrato de compraventa.¹⁵² Cuando la opción es aceptada por el optante, este precontrato lo único que genera es la obligación de hacer: de perfeccionar en el futuro un contrato de compraventa cuando sea exigido por cualquiera de los contratantes.¹⁵³ Solo entonces entramos en un supuesto que podríamos llamar contrato de promesa bilateral de compraventa regulado por artículo 1340 del Código Civil de Puerto Rico, el cual todavía no crea un derecho real sobre el inmueble.¹⁵⁴

Estas características del contrato de opción son sumamente importantes. Las mismas evidencian la naturaleza personal del derecho de opción.¹⁵⁵ Como pudo observarse, el mismo solo genera, inicialmente, la obligación personal de una de las partes de vender en el caso de que la otra parte acepte comprar. La opción no transmite un derecho inmediato sobre la cosa, sino que otorga el derecho a la otra parte de aceptar la oferta hecha por el concedente dentro de determinado tiempo y luego poder transmitir el dominio sobre el bien. Por lo tanto, los vínculos que genera este contrato son meramente obligacionales y no otorgan verdaderamente un derecho absoluto y directo sobre la cosa.¹⁵⁶

¹⁴⁵ *S.L.G. Irizarry*, 155 D.P.R. pág. 722. El mismo puede ser constituido a título oneroso o gratuito. Peña Bernaldo de Quirós, *supra* n. 55, pág. 730. En el caso de constituirse de manera gratuita no podría otorgarse la protección de la tercería registral por no cumplir con el requisito de que la adquisición sea de manera onerosa.

¹⁴⁶ *Jordán-Rojas v. Prado-González*, 103 D.P.R. 813, 818 (1975).

¹⁴⁷ *Rosa Valentín*, 103 D.P.R. pág. 806.

¹⁴⁸ *S.L.G. Irizarry*, 155 D.P.R. pág. 722; Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 45.

¹⁴⁹ *Rosa Valentín*, 103 D.P.R. pág. 807.

¹⁵⁰ *Id.* pág. 812.

¹⁵¹ *Id.*

¹⁵² *Id.*

¹⁵³ *Id.* págs. 810-811.

¹⁵⁴ 31 L.P.R.A. § 3747; *Rullán v. Registrador*, 67 D.P.R. 702, 704 (1947); véase además *Jordan-Rojas*, 103 D.P.R. pág. 819.

¹⁵⁵ *Atocha*, 123 D.P.R. pág. 586 (“[H]emos visto cómo el derecho de opción debe ser considerado de naturaleza personal”).

¹⁵⁶ *Roca-Sastre et al.*, *supra* n. 10, tomo VI, pág. 405; Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 46.

A pesar de lo anterior, la Ley del Registro de la Propiedad permite la inscripción del contrato de opción de compra.¹⁵⁷ Para que el mismo pueda inscribirse tiene que cumplir con varios requisitos. Primero, el contrato debe *constar en escritura pública*; segundo, debe indicar el precio para adquirir la finca; tercero, debe expresar la prima pactada, si alguna; y, por último, debe indicar el término para su ejercicio, de lo contrario no sería inscribible.¹⁵⁸

De hecho, el artículo 6 de la Ley del Registro de la Propiedad dispone que “[l]a opción inscrita tendrá la condición de gravamen y obligará a los subsiguientes adquirentes de acuerdo con sus términos”.¹⁵⁹ Hay que notar que la Ley Hipotecaria se refiere a “subsiguientes adquirentes” al designar las personas que estarán obligados por el contrato de opción. El lenguaje de esta disposición de la ley parecería establecer el carácter prospectivo del efecto de la inscripción en el contrato de opción de compra, lo que es contrario a lo que sucede en los casos en que protege a terceros adquirentes mediante la fe pública registral.

VI. Derechos de adquisición preferente

Por otro lado, hay ciertos derechos que proveen una preferencia a sus titulares para adquirir un bien. Estos derechos han sido denominados como *derechos de adquisición preferente* y solo producen obligaciones personales entre las partes contratantes.¹⁶⁰ Asimismo, “nacen y se desarrollan fuera del Registro de la Propiedad”.¹⁶¹ Entre estos derechos se encuentran el tanteo y el retracto convencional.¹⁶² Aunque el contrato de opción de compra es considerado por algunos autores como un derecho de adquisición preferente, no se incluyó como parte de los mismos en este artículo, ya que no está regulado por el Código Civil de Puerto Rico.¹⁶³

Ahora bien, la antigua Ley Hipotecaria de Puerto Rico, derogada por la Ley del Registros de la Propiedad vigente, condicionaba la inscripción del tanteo y del retracto convencional a que se hubiera pactado su inscripción.¹⁶⁴ Este requisito no surge del artículo 7 de la Ley del Registro de la Propiedad vigente, lo que da a entender que ya no es requisito que se pacte su inscripción y solo es necesario el hecho de otorgarse en escritura pública y no constituirse como personalísimos.¹⁶⁵ Veamos el caso del derecho de tanteo convencional.

¹⁵⁷ Véase *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 6.

¹⁵⁸ *Id.*

¹⁵⁹ *Id.*

¹⁶⁰ *González*, 163 D.P.R. págs. 455-456.

¹⁶¹ *Id.* pág. 456.

¹⁶² *Díez-Picazo & Gullón*, *supra* n. 24, pág. 46.

¹⁶³ Véase *Vélez Torres*, *supra* n. 84, págs. 461-462.

¹⁶⁴ Véase *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 L.P.R.A. § 2201 (derogada).

¹⁶⁵ *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 7.

A. Tanteo convencional

En el caso del tanteo convencional, primeramente, debemos mencionar que este produce una obligación personal del dueño de informar al titular del derecho de la enajenación proyectada del bien.¹⁶⁶ El mismo es un derecho que opera con anterioridad a la enajenación y otorga una preferencia al titular de adquirirla por el precio que otro adquirente pagaría.¹⁶⁷ De ahí que se llame derecho de tanteo, ya que el titular del derecho pagará el “tanto” ofrecido por un tercero.¹⁶⁸ Así, el derecho de tanteo ha sido definido como:

[E]l derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa determinada en caso de que su dueño quiera enajenarla, y por consiguiente, la facultad que le asiste para que, en este último caso, se lo manifieste así al propietario, indicándole el precio y las condiciones de la enajenación, si no se han pactado previamente.¹⁶⁹

Aun así, hay un asunto peculiar que puede generarse con respecto a este derecho. El reclamo que normalmente hace un individuo para ser protegido por la tercería registral, se da cuando quien le había transferido su derecho no es su verdadero titular. Un ejemplo de esto es lo que sucede en el caso de una doble venta.¹⁷⁰ Para que el titular del derecho de tanteo pueda ejercer su derecho tiene que esperar a que el concedente del derecho haya decidido enajenar el bien, pero no puede esperar a que lo haya enajenado.¹⁷¹ Por esto, el derecho que se otorga mediante un contrato de tanteo es el de exigir que se le venda por el tanto que otro hubiera pagado antes de que se enajene el bien objeto del contrato.¹⁷² Es decir, el mismo es un derecho con capacidad de ejercerse antes de la enajenación.¹⁷³ En el caso de haber sido enajenado el bien no cabría hablar del derecho de tanteo y podríamos pensar que su titular solo tendría una acción por incumplimiento de contrato. Ello, ya que no debe confundirse con el retracto, el cual sí se ejercita luego de la enajenación.¹⁷⁴

Claro está, no debe haber duda de que una vez inscrito el tanteo, conforme al principio de la publicidad registral, se presume que lo que consta en el Registro de la Propiedad es conocido por todos.¹⁷⁵ Por consiguiente, todo comprador

¹⁶⁶ *González*, 163 D.P.R. pág. 455.

¹⁶⁷ *Id.*

¹⁶⁸ *Id.*

¹⁶⁹ *Id.* (Énfasis omitido).

¹⁷⁰ 31 L.P.R.A. § 3822.

¹⁷¹ *González*, 163 D.P.R. págs. 455-456.

¹⁷² *Id.* pág. 455.

¹⁷³ *Rivera Rivera*, *supra* n. 11, pág. 413.

¹⁷⁴ *Díez-Picazo*, *supra* n. 24, pág. 512.

¹⁷⁵ *FDIC v. Registrador*, 111 D.P.R. 602, 604 (1984) (“El principio de publicidad registral que se manifiesta y conoce hoy como principio de fe pública registral, descansa en la presunción de que el contenido de los libros del Registro ES CONOCIDO POR TODOS”).

posterior de la finca o derecho, quedará obligado de acuerdo a los términos del contrato inscrito.¹⁷⁶

B. Retracto convencional

Las instancias en que procede el retracto convencional se observan en el artículo 1396 del Código Civil de Puerto Rico.¹⁷⁷ Con este fin, el referido artículo dispone que “[t]endrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en la sec. 3912 de este título, y lo demás que se hubiese pactado”.¹⁷⁸

Ahora bien, el derecho de retracto tiene ciertas particularidades que no tiene el tanteo convencional. Por ejemplo, en el caso del retracto convencional, el Código Civil establece que el vendedor puede hacer valer su derecho contra cualquier persona que haya adquirido el bien objeto de retracto del comprador.¹⁷⁹ Incluso, se puede hacer valer el retracto aunque la existencia de este derecho no se haya mencionado en el segundo contrato.¹⁸⁰ Claro, todo lo anterior está sujeto a “lo dispuesto en la Ley Hipotecaria respecto a terceros”.¹⁸¹ Es precisamente porque este derecho se puede ejercer contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, que algunos tratadistas entienden que el retracto es un derecho real.¹⁸²

Con respecto a este derecho, debemos notar que el vendedor se reserva el derecho a readquirir la cosa vendida.¹⁸³ Es particularmente la posición que guarda el titular del derecho de retracto lo que no permite que el vendedor, y titular del derecho de retracto, pueda considerarse tercero registral. Sería imposible, por ejemplo, que quien sabía que no era el verdadero dueño del bien inmueble o que su título era nulo pueda otorgársele esta protección.¹⁸⁴ Esto sería inconsistente con el requisito de buena fe con el que debe cumplir un tercero que reclama la protección de la fe pública registral.¹⁸⁵

A pesar de que este artículo enfoca su discusión en el requisito de adquirir un derecho real para ser un tercero registral, no podemos ignorar que sería imposible que una persona pueda ser catalogada como tercero registral bajo estas circunstancias. Independientemente de que el retracto convencional se pueda catalogar como real o personal, no hay espacio para que el titular de este derecho reciba la protección de la fe pública registral.

¹⁷⁶ Véase *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 19; Departamento de Justicia, *Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, Núm. 2674, Cap. V, Art. 40.1 (Derogado).

¹⁷⁷ 31 L.P.R.A. § 3901.

¹⁷⁸ *Id.*

¹⁷⁹ *Id.* § 3904.

¹⁸⁰ *Id.*

¹⁸¹ *Id.*

¹⁸² Véase Rivera Rivera, *supra* n. 11, pág. 411.

¹⁸³ Díez-Picazo, *supra* n. 24, pág. 512.

¹⁸⁴ Véase *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 35.

¹⁸⁵ *Id.*

De esta manera, hay que tener presente que el retracto, a diferencia del tanteo, por su naturaleza se puede ejercer solamente luego de la enajenación.¹⁸⁶ En otras palabras, este presupone la enajenación previa del bien objeto de retracto y no es posible que una persona pueda retraer lo que aún no ha enajenado. Por eso, el comprador no es el titular del derecho de retracto; el comprador es la persona obligada mediante el retracto y quien confiere tal derecho. El comprador podría ser tercero registral en virtud del dominio adquirido mediante una compraventa y luego de cumplir con los requisitos de un tercero registral, pero no en virtud de un derecho de retracto. Por su parte, el vendedor sería el titular del derecho de retracto y, si este derecho fuera el único fundamento para reclamar la protección de la tercería registral, no hay manera de que pueda catalogarse como un adquirente de buena fe.

Por consiguiente, incluso cuando reconocemos que existen autores que argumentan que el retracto es un derecho real aunque no esté inscrito en el Registro de la Propiedad, nos parece innecesaria la discusión sobre este asunto en el presente artículo. Definitivamente, el artículo 1399 del Código Civil de Puerto Rico reconoce una “acción contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador”.¹⁸⁷ Empero, a fin de cuentas, la fe pública registral nunca protegerá al readquirente de mala fe.¹⁸⁸

VII. Derechos personales inscritos: ¿Inscripción constitutiva o efectos *erga omnes*?

La norma sobre los títulos inscritos es que estos afectan a terceros desde su inscripción.¹⁸⁹ En Puerto Rico existen dos tipos de inscripciones: la constitutiva y la declarativa.¹⁹⁰ Como regla general, la inscripción en el Registro de la Propiedad tiene un efecto declarativo sobre los derechos reales porque estos “se constituyen, modifican, transmiten o extinguen” fuera del registro.¹⁹¹ Es decir, la inscripción declarativa “opera al margen del Registro, que sólo publica la situación producida”.¹⁹² Este tipo de inscripción no crea derechos sino que los anuncia para que su existencia sea conocida por todos y hacerlos valer ante terceros.¹⁹³

En el caso de los derechos de inscripción constitutiva, como es de esperarse, los mismos son creados mediante la inscripción.¹⁹⁴ Estos vienen a ser en Puerto Rico la excepción a la norma general de inscripción declarativa.¹⁹⁵ Los derechos que gozan

¹⁸⁶ Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 512.

¹⁸⁷ 31 L.P.R.A. § 3904.

¹⁸⁸ Véase *Mundo v. Fuster*, 87 D.P.R. 363, 376 (1963).

¹⁸⁹ *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 19. La fecha de la inscripción es el momento de la presentación. *Id.*

¹⁹⁰ *Marín v. Montijo*, 109 D.P.R. 268, 272 (1979).

¹⁹¹ Rivera Rivera, *supra* n. 11, pág. 42. Además, hay que mencionar que nuestro registro es “de títulos en el sentido material y sustantivo”. Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 235.

¹⁹² Medina de Lemus, *supra* n. 26, pág. 334.

¹⁹³ Brau del Toro, *supra* n. 5, pág. 142.

¹⁹⁴ Medina de Lemus, *supra* n. 26, pág. 334. Los derechos de inscripción constitutiva evidencian la “sustantibilidad de la inscripción”. Brau del Toro, *supra* n. 5, pág. 142.

¹⁹⁵ Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 271.

de este tipo de inscripción no existen antes de que se inscriban en el Registro de la Propiedad.¹⁹⁶ La inscripción es la que hace que este tipo de derechos exista y, por lo tanto, se convierte en parte del negocio traslativo.¹⁹⁷ Por consiguiente, este tipo de inscripción es indispensable para la constitución del derecho real y, a falta de la misma, el derecho real nunca llega a la vida.¹⁹⁸

Aun así, hay que resaltar que independientemente de la consecuencia declarativa o constitutiva de la inscripción, esta no tiene el efecto de cambiar la naturaleza de los derechos.¹⁹⁹ La inscripción no puede convertir en derecho real lo que era un derecho personal.²⁰⁰ Este cambio de naturaleza del derecho no sucede ni siquiera en los derechos de inscripción constitutiva.

Miremos, por ejemplo, la hipoteca. El derecho de hipoteca es un derecho real accesorio y de garantía.²⁰¹ Esta no existe antes de ser inscrita.²⁰² Ahora, su inscripción no tiene el efecto de convertir en real lo que era un derecho personal. La hipoteca garantiza la obligación personal, pero su constitución mediante la inscripción no convierte en real esta última.²⁰³ Ello es así ya que la obligación personal del deudor continúa como el derecho personal del acreedor.²⁰⁴ Por ende, la inscripción de la hipoteca no conlleva que se altere la naturaleza de un derecho sino que crea una garantía real a favor de su titular en el momento en que se inscribe.²⁰⁵ Un resultado similar surgiría en otros casos donde la inscripción es de carácter constitutiva, como el régimen de propiedad horizontal.²⁰⁶

Por otro lado, a pesar de que existen derechos de inscripción constitutiva, “la inscripción de un derecho personal tiene un valor nulo y por ello la ley permite su cancelación con sólo pedirla”.²⁰⁷ Estos son los derechos personales que no se ha permitido expresamente su inscripción y se consideran como no inscritos al no producir efectos hipotecarios.²⁰⁸ Roca-Sastre sostiene que el registro tiene el efecto de publicar los derechos como son y la inscripción no le confiere “valor hipotecario

¹⁹⁶ Medina de Lemus, *supra* n. 26, pág. 334.

¹⁹⁷ *Id.* pág. 256.

¹⁹⁸ *Id.* pág. 334.

¹⁹⁹ Roca-Sastre et al., *supra* n. 10, pág. 336.

²⁰⁰ *Id.*

²⁰¹ Véase *Liechty v. Decartes Saurí*, 109 D.P.R. 496 (1980).

²⁰² *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 57.

²⁰³ *Id.* art. 58 (“La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal del deudor que se establece en el Artículo 1811 del Código Civil de Puerto Rico”). El derecho u obligación personal no es la hipoteca.

²⁰⁴ *Id.*

²⁰⁵ *Liechty*, 109 D.P.R. pág. 501.

²⁰⁶ Véase *Asociación de Condóminos v. Los Frailes, S.E.*, 154 D.P.R. 800, 809 (2001); *Bravman v. Consejo de Titulares del Condominio Palma Real*, 183 D.P.R. 827, 882 (2011) (“[E]l régimen de propiedad horizontal está rigurosamente supeditado al requisito de inscripción registral”); *García Larrinua v. Lichtig*, 118 D.P.R. 120, 128 (1986).

²⁰⁷ Roca-Sastre et al., *supra* n. 10, pág. 336.

²⁰⁸ *Id.*; véase *Atocha*, 123 D.P.R. pág. 586 (donde se denegó la inscripción de una opción de arrendamiento por tratarse de un derecho personal que la Asamblea Legislativa no había permitido expresamente su inscripción).

alguno en general”.²⁰⁹ Como mencionamos antes, la inscripción no puede convertir en real lo que tiene carácter personal.²¹⁰

No obstante, la Ley del Registro de la Propiedad establece los actos y contratos que son inscribibles en el Registro de la Propiedad.²¹¹ Entre estos se incluyen, por excepción y en virtud de autorización legislativa, derechos que han sido reconocidos como personales.²¹² Como producto de su inscripción, se puede esperar que estos derechos personales adquieran algún efecto propio de un derecho real, lo que no puede confundirse con que se cambie su naturaleza.²¹³ Es decir, no debe confundirse que un derecho sea real con el derecho que, a pesar de no serlo, tiene efecto real.²¹⁴ En *Rivera García v. Registrador*, se hacen unas expresiones que contienen en gran medida los efectos de la inscripción sobre los derechos personales inscribibles.²¹⁵ Particularmente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó que:

Es un principio conocido en nuestro ordenamiento que el “elemento sustancial que abre la puerta de la inscripción es que el derecho produzca el efecto jurídico real”. L.R. Rivera Rivera, **Derecho registral inmobiliario puertorriqueño**, 2da ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 398. Es decir, tienen acceso al Registro aquellos derechos personales que trascienden al individuo e incidan en bienes reales. Véase *First Federal Savs. v. Registrador*, 113 DPR 857, 861 (1983). Comúnmente se denomina este tipo de derechos como aquellos *derechos personales con trascendencia real*. Rivera Rivera, **op. cit.**, pág. 399. Por ello, una vez se denomina que un derecho personal tiene efecto **erga omnes**, este tendrá acceso válido al Registro de la Propiedad.²¹⁶

Esta es precisamente la norma que aparenta establecer la Ley del Registro de la Propiedad respecto a los derechos personales inscribibles. El artículo 2 de la Ley del Registro de la Propiedad, referente a la publicidad registral, dispone, en lo pertinente, que la misma “se extenderá única y exclusivamente a la titularidad, los derechos reales sobre bienes inmuebles, a las condiciones suspensivas y resolutorias inscritas en el Registro y a todo acto o contrato que modifique las facultades de dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales”.²¹⁷ Asimismo, el artículo

²⁰⁹ Roca-Sastre et al., *supra* n. 10, pág. 336.

²¹⁰ *Id.*

²¹¹ *Por ejemplo*, Ley del Registro de la Propiedad, arts. 4-7.

²¹² *Atocha*, 123 D.P.R. pág. 586 (“[L]os derechos personales sólo tienen acceso al Registro cuando la ley lo concede para una especie concreta”).

²¹³ Roca-Sastre et al., *supra* n. 10, pág. 336.

²¹⁴ Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 511. Un derecho puede ser personal y tener efecto *erga omnes*. *Id.* pág. 33.

²¹⁵ Véase *Rivera García*, 189 D.P.R. pág. 639.

²¹⁶ *Id.*

²¹⁷ *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 2; véase además Rivera Rivera, *supra* n. 11, pág. 348 (sobre el texto de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico de 1979).

4 de la Ley distingue entre los derechos reales y los derechos de trascendencia real al enumerar los títulos, actos y contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad.²¹⁸

A pesar de esto, en el caso del arrendamiento su naturaleza puede ser más debatida. Este contiene más características que le pueden ser atribuidas a los derechos reales. De hecho, adquiere una adicional con su inscripción, la eficacia *erga omnes*.²¹⁹ Igualmente, el mismo conlleva un poderío inmediato sobre la cosa al otorgarle al arrendatario el derecho a gozar del bien por el tiempo del contrato.²²⁰

No obstante, fue la Ley Hipotecaria de España de 1861, que se hizo extensiva y de donde provino originalmente nuestra Ley Hipotecaria de 1880, la que por primera vez permitió la inscripción del derecho de arrendamiento.²²¹ Se incluyó dentro de los derechos inscribibles conscientes de que el arrendamiento era un derecho meramente personal y no un derecho real.²²² Con base en la exposición de motivos de esta ley, expresa Brau del Toro, el Tribunal Supremo de España ha resuelto que el arrendamiento inscrito es un derecho real.²²³ Aunque en un momento dado en la exposición de motivos la Comisión de codificación se refiere a este derecho como uno real, un análisis cuidadoso de la misma y de la ley nos lleva a una conclusión distinta;²²⁴ su objetivo fue darle publicidad al arrendamiento para que fuera respetado por futuros adquirentes del bien arrendado. En realidad, en la exposición de motivos se reconoció que independientemente de la duración del arrendamiento o los pagos adelantados que se hagan por el mismo, este no genera un derecho real.²²⁵ La Comisión codificadora de esta ley menciona, incluso, que la naturaleza del arrendamiento siempre será de una obligación personal.²²⁶

Por su parte, el artículo 2 de la Ley Hipotecaria de 1861 exponía los títulos, actos o contratos inscribibles.²²⁷ En su inciso quinto y sexto se reconoció la inscripción del arrendamiento. Es menester mencionar que este se separaba de la mención al “dominio de los inmuebles [o] de los derechos reales impuestos sobre los mismos”²²⁸ y de “derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipotecas, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales”.²²⁹ De haberse entendido que era verdaderamente un derecho

²¹⁸ Véase *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 4.

²¹⁹ López, 27 D.P.R. pág. 294.

²²⁰ 31 L.P.R.A. § 4051.

²²¹ José M. Pantoja & Antonio M. Lloret, *Ley hipotecaria, comentada y explicada* tomo I, 80 (Rivadeneira 1861) (El cual contiene una transcripción literal de la Ley Hipotecaria de España de 1861 y su Exposición de Motivos); Héctor J. Pérez Rivera, *El siglo XIX: constituciones y Derecho Ultramarino*, en *El Derecho en clave histórica*, 343 (Pedro G. Salazar, InterJuris 2014); Brau del Toro, *supra* n. 5, pág. 131.

²²² Pantoja & Lloret, *supra* n. 221, pág. 80.

²²³ Brau del Toro, *supra* n. 5, pág. 431.

²²⁴ Véase Pantoja & Lloret, *supra* n. 221, pág. 81.

²²⁵ *Id.* pág. 80.

²²⁶ *Id.*

²²⁷ *Id.* págs. 185-186.

²²⁸ *Id.* pág. 185.

²²⁹ *Id.*

real podía incluirse en la referencia a los anteriores, sin embargo, su nominación fue separada. Al comentar sobre la capacidad de inscribir arrendamientos en el registro, la Comisión expresó:

Hasta aquí nuestras leyes habían seguido el principio de que el comprador y el sucesor singular de la cosa arrendada no estaba obligado a cumplir la obligación del antecesor, [o] lo que es lo mismo, [a] permitir que el arrendatario [o] colono continuase en el arrendamiento si no le acomodaba. De aquí el adagio vulgar de *muerte o venta quita renta*; pero desde el momento en que la *Ley* empiece [a] regir, . . . ya no podrán disolverse porque el dueño de la finca arrendada venda, done, legue [o] transfiera [a] otro de cualquier manera la finca, objeto de arrendamiento.

. . .

El arrendamiento es un contrato puramente personal, y, por tanto, no puede ser generador de un derecho real, . . . por consiguiente, es indispensable que los que contraten con él [refiriéndose al propietario], hallen en el registro los medios de conocer la existencia y condiciones de aquella limitación de la propiedad, cuando sea de tal naturaleza, que pueda influir en el ánimo del que trate de adquirir la finca o prestar dinero sobre ella. Y no se diga por esto que se ataca al libérrimo uso y disfrute que todo dueño debe tener de su propiedad, pues en su mano está no ponerse traba alguna, pactando con el arrendatario que, en el momento que quiera, hará valer sus derechos de propiedad y recuperará su cosa.²³⁰

También, el Código Civil de Puerto Rico establece este derecho desde la perspectiva de la obligación personal del arrendador frente al arrendatario, y viceversa.²³¹ No se ha reconocido por la jurisprudencia su carácter real fuera del registro.²³² A esto abunda el hecho de que el arrendamiento, a pesar de inscribirse, no puede adquirirse por prescripción como sucede con los derechos reales.²³³ Como vimos, a pesar de la tácita reconducción que se puede dar en los casos de arrendamientos, esta puede ocurrir cuando el arrendamiento pierde toda eficacia contra un tercero o posterior comprador. En su tratado de Derecho hipotecario, Roca-Sastre hace unas expresiones que nos parecen sumamente importantes exponer a continuación:

El derecho personal de arrendamiento inscrito, a pesar de estarlo, continúa siendo derecho personal como si la inscripción no hubiese tenido lugar, ya

²³⁰ *Id.* págs. 190-191 (Contenido en los comentarios del artículo 2).

²³¹ 31 L.P.R.A. § 4051 (“El arrendador está obligado . . . [a] mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato”).

²³² *Nieva v. Guánica Centrale*, 27 D.P.R. 555, 561 (1919) (El Tribunal Supremo se refiere al arrendamiento como un derecho personal); *Puerto Rico Drydocks & Marine Terminal, Inc. v. Secretario de Hacienda*, 82 D.P.R. 658, 672 (1961) (El Tribunal se negó a considerar la naturaleza del derecho de arrendamiento).

²³³ Peña Bernaldo de Quirós, *supra* n. 55, pág. 59.

que la inscripción no tiene la virtud de transformar su naturaleza jurídica, como antes se ha indicado . . . Lo que ocurre es que con la inscripción, y con ella la publicidad registral, el derecho de arrendamiento de inmuebles se impone o afecta *erga omnes*, a base de la denominada *cognocibilidad legal*, de suerte que a todo adquirente posterior a la inscripción del arrendamiento le afectará o perjudicará la existencia de este derecho.²³⁴

En *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, el Tribunal Supremo adoptó esta postura indirectamente. En este caso se intentó inscribir un contrato de opción de arrendamiento en el Registro de la Propiedad. El Registrador denegó la inscripción. El Tribunal Supremo, luego de analizar las cláusulas del contrato, aclaró que la “opción debe ser considerada de naturaleza personal”.²³⁵ Nuestro más alto foro denegó la posibilidad de que derechos personales fueran inscritos en el registro si la Asamblea Legislativa no había permitido su inscripción como lo hizo con el arrendamiento y la opción de compra. De hecho, éste expresa que “los derechos personales sólo tienen acceso al Registro cuando la ley lo concede para una especie concreta”.²³⁶ Si el Tribunal Supremo realmente hubiera entendido que la inscripción de un derecho tiene el efecto de cambiar su naturaleza, debió ordenar la inscripción de la opción de arrendamiento porque esta lo convertiría en un derecho real. En su lugar, concluyó que el derecho de opción de arrendamiento era un derecho personal que no era inscribible.

Precisamente, la opción de compra genera solo el derecho personal del optante de aceptar la oferta que le hiciera el promitente. Este es un derecho que tampoco se puede adquirir por prescripción, como sucede con los derechos reales. El mismo nace como un derecho personal fuera del Registro de la Propiedad y debe esperarse lo mismo luego de inscrito. Como pudimos ver, el artículo 6 de la Ley del Registro de la Propiedad se refiere a “subsiguientes adquirentes” al momento de establecer las personas que estarán obligados por los términos del contrato de opción de compra.²³⁷ Cabe mencionar que el anterior Reglamento Hipotecario también contenía unas expresiones similares en cuanto al efecto del contrato de opción y tanteo. En específico, el referido reglamento disponía que “[i]nscrito el contrato de opción, o el contrato de tanteo, *todo comprador posterior* de la finca o derecho, quedará obligado de acuerdo a los términos del contrato inscrito”.²³⁸ El mismo se refería a “compradores posteriores”

²³⁴ Roca-Sastre et al., *supra* n. 10, tomo VI, pág. 321. Asimismo, expone el autor que “por la inscripción el arrendamiento se hace oponible a todo *posterior adquirente o propietario*, produciendo como efectos ordinarios de toda anotación preventiva de mera publicidad”. *Id.*

²³⁵ *Atocha*, 123 D.P.R. pág. 586.

²³⁶ *Id.*

²³⁷ Véase *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 6.

²³⁸ *Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, *supra* n. 176. (Énfasis suplido); véase además Departamento de Justicia, *Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (2016) (accedido en <http://www.justicia.pr.gov/home/secretarias-y-oficinas/registro-de-la-propiedad/>) [en adelante *Borrador del Reglamento Hipotecario*] (Al igual que en el pasado, el borrador publicado por el Departamento de Justicia, en la regla 6.2 propuesta dispone que “[i]nscrito el contrato de opción, todo comprador posterior de la finca o derecho, quedará obligado de acuerdo a los términos del contrato inscrito”).

y no a compradores anteriores. Con este lenguaje estas disposiciones reiteraban los límites establecidos en la ley sobre los efectos de la inscripción exclusivamente a futuros adquirentes sin afectar a los anteriores. Estas disposiciones establecían, y establecen, una protección de aplicación prospectiva. Por lo tanto, conforme las mismas no tendría lugar la protección de la tercería registral al titular de una opción de compra frente a adquirentes anteriores a su inscripción.

Como observamos, estas disposiciones reglamentarias son aplicables al contrato de opción y de tanteo convencional.²³⁹ Por tal razón, el tanteo convencional tampoco puede afectar a adquirentes anteriores a la inscripción del mismo. Más aún cuando el tanteo se ejercita con anterioridad a la enajenación concebida y no con posterioridad como en el caso del retracto.²⁴⁰ De haberse enajenado el inmueble antes de la inscripción del tanteo, el poseedor del derecho solo tendría una acción personal de daños y perjuicios por el incumplimiento de contrato.²⁴¹

En resumen, la inscripción no es transformadora de la naturaleza de un derecho. No puede entenderse que esta tenga el efecto de convertir derechos personales en derechos reales. Su efecto es capacitarlos de una eficacia *erga omnes*.²⁴² La Asamblea Legislativa al permitir la inscripción de los derechos personales les confiere cierta trascendencia real mediante la inscripción. La publicidad que le otorga el Registro a estos derechos o contratos es la que los protege de futuros adquirentes.²⁴³ La inscripción de los derechos personales no los convierte en derechos reales, sino que les otorga cierta eficacia propia de estos últimos. Por ende, esto no los hace oponibles frente adquirentes anteriores. Todo lo contrario, la ley limita expresamente en ciertos casos sus efectos a “subsiguientes adquirentes”²⁴⁴ o “todo comprador posterior”,²⁴⁵ ya que sus efectos están basados en la publicidad que les otorga el registro de ese momento en adelante. En el caso del arrendamiento, el artículo 1461 del Código Civil de Puerto Rico se refiere “al arriendo vigente al verificarse la venta”.²⁴⁶ Por lo tanto, no procede la protección del arrendatario si la venta se realizó antes de la inscripción del arrendamiento.²⁴⁷ Tratándose de derechos personales que solo

²³⁹ *Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, *supra* n. 176.

²⁴⁰ Véase Díez-Picazo & Gullón, *supra* n. 24, pág. 512.

²⁴¹ *Id.* pág. 522.

²⁴² Roca-Sastre et al. *supra* n. 10, tomo VI, pág. 321.

²⁴³ *Id.* Asimismo, expone el autor que “por la inscripción el arrendamiento se hace oponible a todo posterior adquirente o propietario, produciendo como efectos ordinarios de toda anotación preventiva de mera publicidad”. *Id.*

²⁴⁴ *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 6.

²⁴⁵ *Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, *supra* n. 176; *Borrador del Reglamento Hipotecario*, *supra* n. 238, pág. 6 (La regla 6.2 propuesta, también se refiere a “compradores posteriores”).

²⁴⁶ 31 L.P.R.A. § 4068.

²⁴⁷ *Id.*; véase además *Igartúa v. Ruiz*, 79 D.P.R. 481, 485 (1956) (El Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó que “en casos de arrendamientos inscritos los efectos reales se dan contra los *adquirentes posteriores* de la propiedad arrendada”).

adquieren trascendencia real, tampoco debe proceder la protección si se entiende que nunca ocurrió la venta, como sucede en supuestos de nulidad absoluta de un contrato. Además, estos derechos no son usucapibles como los derechos reales.²⁴⁸ Los efectos de la inscripción son otorgar eficacia *erga omnes* desde el momento de su inscripción y no convertirlos en derechos reales.

A pesar de lo anterior, no podemos ignorar la presencia de un borrador que pretende reformar el Código Civil vigente y que le fue presentado a la Asamblea Legislativa hace varios años con el fin de modernizarlo. Ante este escenario nos vemos obligados a tomar en consideración las modificaciones que puede traer esta reforma a nuestro ordenamiento jurídico y que podrían cambiar cualquier conclusión a la que se llegue en este artículo. Más aun, cuando recientemente esta reforma ha vuelto a ser objeto de discusión y se ve más cerca su aprobación.²⁴⁹ Veamos algunas particularidades que presenta la misma y que son sumamente pertinentes al tema objeto de discusión.

VIII. Posible protección ante la potencial adopción de la Reforma del Código Civil de Puerto Rico

Ante la aprobación de la Reforma del Código Civil, pudiéramos estar frente a un escenario totalmente distinto. Esto producto de nuevas perspectivas que se puedan producir respecto a la naturaleza del arrendamiento, la opción de compra y los demás contratos que hemos mencionado a través de este trabajo. Es decir, como resultado de una reforma del Código Civil de Puerto Rico, la Asamblea Legislativa pudiera implantar una normativa sustancialmente distinta sobre estos derechos. Conscientes de los cambios que podría traer la aprobación de la Reforma del Código Civil de Puerto Rico preparada por la Comisión Conjunta Permanente para la Revisión y Reforma del Código Civil de Puerto Rico en el año 2003, es indispensable su discusión.

En primer lugar, el problema de la ausencia en el Código Civil de una definición sobre lo que constituye un derecho real se vería parcialmente subsanado con la reforma del Código Civil. En el artículo 1 del libro tercero surge una definición que no contiene el Código Civil vigente sobre lo que constituyen los derechos reales. Se definen los derechos reales como “aquellos que crean una relación inmediata y directa entre un bien y la persona a cuyo poder aquél se encuentre sometido, facultando al titular a hacerlos valer frente a todos”.²⁵⁰ Según la Comisión, esta definición contiene dos características fundamentales de este tipo de derechos: “inherencia o posibilidad del titular de obtener de la cosa el provecho correspondiente a su derecho sin mediación de otra persona, y exclusividad o absolutividad, al titular poder impedir a los demás cualquier influencia sobre la cosa en perjuicio de su derecho”.²⁵¹ Parecería ser que

²⁴⁸ 31 L.P.R.A. § 5241.

²⁴⁹ Véase Juan Carlos Castillo, *Se avecinan cambios y controversias con el nuevo Código Civil de Puerto Rico*, <http://aldia.microjuris.com/2015/08/07/se-avecinan-cambios-y-controversias-con-el-nuevo-codigo-civil-de-puerto-rico/> (accedido el 5 de marzo de 2016).

²⁵⁰ Comisión Conjunta, *Libro tercero*, *supra* n. 18, pág. 6 (Donde se expone el artículo 1).

²⁵¹ *Id.* págs. 6-7.

la reforma adopta la teoría tradicional al definir los derechos reales. Empero, como veremos más adelante, la reforma incluye a otros derechos dentro de esta categoría que no cumplen con su definición.

Por ejemplo, la Reforma del Código Civil nomina y regula por primera vez el contrato de opción de compra. Esta permite la constitución del derecho de opción como un derecho real o meramente personal, y lo incluye expresamente dentro del grupo de derechos de adquisición preferente.²⁵² Sin embargo, el derecho de opción a comprar que posee una persona no cumple con la definición de derecho real que contiene el artículo 1 de la reforma. Definitivamente, la inscripción de este derecho lo hace oponible frente a todo adquirente subsiguiente,²⁵³ pero no crea la relación inmediata y directa a la que se refiere el artículo 1.

Asimismo, puede observarse que la reforma reconoce la constitución del derecho de opción de compra como un derecho real, incluso, sobre bienes muebles.²⁵⁴ Lo anterior nos lleva a concluir que su inscripción no es lo esencial para la determinación de su naturaleza ya que, como sabemos, no son inscribibles en el Registro de la Propiedad derechos que recaigan sobre bienes muebles.²⁵⁵ Esto crea un grave problema y contradicción cuando la misma reforma instituye a los derechos de adquisición preferente como derechos reales “sólo cuando se les constituye como tales en instrumento público y se inscriben en el correspondiente registro, . . . o cuando la ley le reconoce esta naturaleza”.²⁵⁶ No solo eso, les quita toda oponibilidad ante terceros si los mismos no están inscritos en el Registro de la Propiedad.²⁵⁷ Por eso instituye que toda persona titular de un derecho de adquisición preferente no inscrito está impedida de oponer mediante su título “una pretensión dirigida contra [algún] tercero”.²⁵⁸ La inconsistencia se agiganta cuando la reforma establece como requisito que se haga constar “la voluntad del constituyente o de los constituyentes de configurar el derecho con carácter real”.²⁵⁹

De hecho, la reforma del Código Civil reconoce que pueden existir tres modalidades del derecho de opción: (1) el de carácter real, (2) el de carácter personal oponible a terceros y (3) el meramente personal.²⁶⁰ Este segundo sería el que hemos llamado a través de este artículo como los derechos personales con trascendencia real.

El asunto con el arrendamiento es diferente. Primeramente, este se incluye en el libro de contratos de la reforma y no en el libro referente a los derechos reales, como

²⁵² Véase *id.* pág. 405 (El artículo 348 propuesto dispone: “Los derechos de adquisición preferente pueden tener naturaleza real o personal”). La categoría de los derechos de adquisición preferente está conformada, según la reforma, de la opción de compra, el tanteo y el retracto. *Id.*

²⁵³ Véase *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 6.

²⁵⁴ Comisión Conjunta, *Libro tercero, supra* n. 18, pág. 413 (artículo 357).

²⁵⁵ Véase *Ley del Registro de la Propiedad*, arts. 4 y 6.

²⁵⁶ Comisión Conjunta, *Libro tercero, supra* n. 18, pág. 407 (artículo 350).

²⁵⁷ *Id.* (“La oponibilidad a los terceros de los derechos de adquisición voluntarios tiene lugar mediante la inscripción registral”).

²⁵⁸ Comisión Conjunta, *Libro tercero, supra* n. 18, pág. 12.

²⁵⁹ *Id.* pág. 412 (artículo 356(b)).

²⁶⁰ *Id.* pág. 414.

ocurre con la opción de compra, el tanteo y el retracto convencional. Aunque esto podría indicar que se trata de un derecho personal, el análisis que se pueda hacer sobre este derecho bajo la reforma del Código Civil de Puerto Rico no puede quedarse ahí.

La referida reforma, exige que los contratos de arrendamiento con un término mayor de seis años sean otorgados en escritura pública.²⁶¹ Esta es la condición necesaria para que el contrato tenga efectos frente a terceros.²⁶² La reforma también limita los términos de duración de los contratos de arrendamiento. La misma establece que estos no pueden exceder de quince años, salvo ciertas excepciones donde se limita más aún.²⁶³

No obstante, es indispensable analizar el efecto que tendría la eliminación por la reforma de la norma “venta quita renta” contenida en el Código Civil de Puerto Rico vigente.²⁶⁴ Es decir, la eliminación del poder de un nuevo dueño de terminar con un contrato de arrendamiento que no suscribió, si el mismo no estaba inscrito y no fue aceptado por éste en la compraventa.²⁶⁵ Su efecto principal sería que la subsistencia del contrato de arrendamiento estaría sujeta a lo pactado por el arrendador y el arrendatario originalmente.²⁶⁶ Por lo que sujetaría al nuevo adquirente a un contrato que éste no había otorgado. Pero, ¿qué sucede con la norma establecida en la reforma que requiere de escritura pública en los contratos con un término mayor de 6 años para que afecten a terceros? De aprobarse la reforma, ese sería un asunto que se quedaría en el tintero.

Algo muy parecido sucede con la tácita reconducción. Esta también queda eliminada de la reforma del Código Civil, o por lo menos se expone en términos sumamente distintos.²⁶⁷ En sustitución de esta figura la reforma establece una especie de renovación automática del contrato original. Esta dispone que “[I]legado el plazo convenido en el arrendamiento, éste continúa en los mismos términos contratados hasta que cualquiera de las partes efectúe el requerimiento resolutorio correspondiente”.²⁶⁸ La reforma no condiciona la renovación del contrato a la posesión del bien por un periodo de quince días como lo hace el Código Civil vigente.²⁶⁹ Tampoco le concede un derecho al arrendatario de mantenerse en el disfrute del arrendamiento por el término

²⁶¹ Comisión Conjunta, *Libro quinto*, supra n. 18, pág. 230 (artículo 115).

²⁶² *Id.*

²⁶³ *Id.* pág. 219 (El artículo 104 propuesto dispone: “El arrendamiento de duración determinada no puede exceder de quince años, excepto cuando el propietario es una entidad gubernativa o un incapaz, en cuyo caso no puede exceder de seis años”).

²⁶⁴ *Id.* pág. 222.

²⁶⁵ *Id.* págs. 221-222 (artículo 106); véase además 31 L.P.R.A. § 4068.

²⁶⁶ Comisión Conjunta, *Libro quinto*, supra n. 18, pág. 222 (El artículo 106 propuesto dispone: “La duración convenida no se afecta, salvo pacto distinto, por el fallecimiento del arrendador o la enajenación del bien arrendado”).

²⁶⁷ *Id.* pág. 16 (“Hay que destacar . . . la eliminación de la “tácita reconducción”, la cual, entre otros aspectos, atienden la necesidad de adoptar normas para la protección del arrendatario”). El requerimiento de resolución consiste en el mismo requisito que existe en la tácita reconducción del Código Civil de Puerto Rico vigente. *Id.* pág. 225.

²⁶⁸ *Id.* pág. 224.

²⁶⁹ Véase 31 L.P.R.A. § 4063.

del canon pagado. En su lugar, solo condiciona su permanencia a que cualquiera de las partes efectúe el correspondiente requerimiento para dar por terminado el mismo y, en defecto de tal requerimiento, el contrato queda renovado.²⁷⁰

Respecto a la usucapición, la reforma la define como “un modo originario de adquirir el dominio y otros derechos reales de goce mediante la posesión de la manera y con las condiciones determinadas en la ley”.²⁷¹ Aclara la Comisión, que aunque los artículos vigentes del Código Civil parecen atribuirle a todos los derechos reales el hecho de ser susceptibles de prescripción adquisitiva, los únicos que pueden “adquirirse de este modo [son] los derechos de goce”.²⁷² En otras palabras, los derechos que son objeto de posesión.²⁷³

Precisamente, esta postura de la Comisión abunda sustancialmente al análisis y conclusiones que se han hecho en este artículo sobre el derecho de arrendamiento. El arrendatario de un inmueble, sin lugar a dudas, adquiere el derecho al goce del bien arrendado, pero esto no lo hace usucapible.²⁷⁴ A pesar de que existe la tácita reconducción, esto no es equivalente a la usucapición contenida en los artículos 1830, 1840, 1855, 1857, 1859 del Código Civil de Puerto Rico vigente.²⁷⁵

Por otro lado, hay que destacar que la reforma expresamente reconoce la numeración abierta o *numerus apertus* de los derechos reales que fue adoptada por nuestro Tribunal Supremo.²⁷⁶ Es decir, que las personas particulares pueden crear nuevos derechos reales que no se regulan en la reforma. También incorpora la inscripción declarativa como norma general y la inscripción constitutiva como la excepción, así como el requisito de inscripción para afectar a terceros, salvo la ley disponga lo contrario.²⁷⁷

En resumen, como pudo observarse, la reforma crea un título dentro del libro tercero donde expresamente cataloga como derechos reales a los derechos de adquisición preferente. Esta circunstancia no ocurre en el Código Civil vigente. Así, expresamente reconoce que los mismos puedan ser constituidos con una naturaleza real.

²⁷⁰ Nos parece más lógico que si el arrendatario hizo el pago del canon correspondiente a un periodo en específico, luego de llegado el plazo convenido para el arrendamiento, el mismo sea respetado en su derecho hasta finalizar el mismo. Sin embargo, no entendemos prudente obligar al arrendador por el término del mismo contrato anterior automáticamente como parece establecer la referida disposición del proyecto de reforma del Código Civil de Puerto Rico.

²⁷¹ Comisión Conjunta, *Libro tercero, supra* n. 18, pág. 105 (artículo 82).

²⁷² *Id.* pág. 105.

²⁷³ *Id.*

²⁷⁴ En Puerto Rico actualmente son usucapibles el dominio y los demás derechos reales. 31 L.P.R.A. § 5241. El arrendamiento no forma parte de ese grupo, a diferencia del usufructo que si es usucapible. La propuesta de reforma mantiene la norma de que el usufructo se puede adquirir mediante prescripción. Comisión Conjunta, *Libro tercero, supra* n. 18, pág. 229 (El libro tercero, en el artículo 206(c), reitera la capacidad de poderse adquirir por usucapición el usufructo). Estudiar las diferencias entre el usufructo y el arrendamiento es un tema que podría ser objeto de análisis en otro trabajo. Por el momento, podemos resaltar que una de las diferencias entre estos dos contratos es que uno es usucapible y el otro no.

²⁷⁵ Véase 31 L.P.R.A. §§ 4063, 5241, 5261, 5276, 5278, 5280.

²⁷⁶ Comisión Conjunta, *Libro tercero, supra* n. 18, pág. 8 (artículo 4).

²⁷⁷ *Id.* págs. 9, 11 (artículos 5 y 7, respectivamente).

Sin embargo, hay que tener presente que el hecho de que estos derechos puedan ser de naturaleza real no decide en su totalidad que se extienda a los mismos la protección de la tercería registral. Por ejemplo, como vimos, la propia Ley del Registro de la Propiedad limita expresamente los efectos de la inscripción a los adquirentes subsiguientes o posteriores en los casos de la opción de compra.²⁷⁸ Expresiones similares ha utilizado el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso del arrendamiento.²⁷⁹

En el caso del arrendamiento, puede notarse que la reforma del Código Civil de Puerto Rico presenta una tendencia marcada a ofrecer mayor protección al arrendatario y reducir su protección al arrendador. Esta reforma, entre otras cosas, elimina: (1) la norma de “venta quita renta”; (2) establece que los arrendamientos en escritura pública afectan a terceros; y (3) no lo sujeta a la tácita reconducción que contenemos en el Código Civil vigente, que crea un nuevo contrato por el término del canon pagado, sino que renueva la relación contractual preexistente. No podemos negar que la reforma conllevaría un cambio en la visión, enfoque y protección de un arrendatario frente a otras personas ajenas a su contrato, a diferencia de lo que sucede en la actualidad. Empero, a fin de cuentas, esta no es la protección ni la normativa en el Código Civil de Puerto Rico vigente.

IX. Conclusiones y recomendaciones

La importancia de la publicidad en la transferencia de los derechos es indudable, ya que la seguridad en el tráfico jurídico económico depende de ella.²⁸⁰ Por eso es imperativo proteger la confianza que se crea por la apariencia jurídica en determinadas situaciones.²⁸¹ Empero, estas situaciones están limitadas en la protección de la fe pública registral a supuestos donde lo que se ha adquirido es un derecho real y no un derecho personal o personal con trascendencia real.

Actualmente, se han reconocido dos tipos de inscripciones: la declarativa y la constitutiva. De estas, existe un número limitado y excepcional de derechos que forman parte del tipo de inscripción constitutiva. Entre los derechos de inscripción constitutiva no se encuentran el arrendamiento, la opción de compra y el tanteo convencional. Por ello, los mismos se mantienen dentro de los derechos de inscripción declarativa, la cual solo tiene el efecto de hacerlos constar en el Registro de la Propiedad para que se entiendan conocidos por todos tal y como son.

Cada vez más, la brecha entre los derechos personales y los derechos reales se cierra. La inscripción de los títulos, actos y contratos en el registro conlleva ese resultado. Esta tiene el efecto de otorgarle a los derechos personales características de los derechos reales. Es decir, les otorga trascendencia real, pero no convierte su naturaleza a una real. Aunque pareciera drástico e improbable que suceda, en cualquier momento la Asamblea Legislativa puede permitir que todos los derechos

²⁷⁸ *Ley del Registro de la Propiedad*, art. 6.

²⁷⁹ *Igartúa*, 79 D.P.R. pág. 485.

²⁸⁰ *Diez-Picazo & Gullón*, *supra* n. 24, pág. 225.

²⁸¹ *Id.* pág. 226.

personales puedan ser inscritos en el Registro de la Propiedad y esto no los convertiría en derechos reales. Su efecto sería publicarlos.

En vista de lo anterior, la protección registral de estos derechos personales debe interpretarse de manera restrictiva. Esto, ya que se pondrían en peligro derechos que son naturalmente y en toda su acepción derechos reales. De hecho, la protección de la fe pública registral conlleva el riesgo de desproteger derechos como el dominio, que se ha reconocido como el derecho real por excelencia.²⁸² Después de todo, es indispensable estar conscientes de que “[c]uando se protege al tercero hipotecario se abandona al titular civil de un derecho real y viceversa. Por ello, se debe buscar un equilibrio que fije cuándo debe primar la seguridad del tráfico sobre la seguridad de los derechos y cuándo no”.²⁸³ Consecuentemente, dilucidar esta controversia requiere de mucho cuidado.

Por consiguiente, el arrendamiento, la opción de compra y el tanteo, no se convierten en derechos reales al momento de inscribirse en el Registro de la Propiedad. En cambio, solo adquieren *efectos* reales mediante la inscripción. Su inscripción tiene el efecto de obligar a todos los adquirentes posteriores a la misma a sujetarse a las condiciones y términos que se establecen en el contrato inscrito. Entonces, si los derechos son meros derechos personales antes de inscribirse, una vez se inscriben solo adquieren trascendencia real. En el momento en que dejan de estar inscritos vuelven a ser derechos simplemente personales sin esta trascendencia. Por tal razón, no se extiende a los titulares de estos derechos la protección que se les otorga a los titulares de derechos reales propiamente. La misma se limita a derechos reales inmobiliarios y no a derechos personales con trascendencia real. Dicho de otro modo, como los derechos personales inscribibles no se convierten en derechos reales, la protección de la fe pública registral no se extiende a ellos.

En cuanto al efecto *erga omnes*, no hay duda de que una de las características que se puede esperar tengan los derechos reales es que sean oponibles ante todos. Empero, tampoco debe haber duda de que el arrendamiento es un derecho personal del cual, como regla general, el arrendatario puede ser despojado en caso de venta del inmueble o nulidad del título de la persona que otorgó el derecho de arrendamiento. Esto es evidente en la facultad que le otorga el artículo 1461 del Código Civil de Puerto Rico al nuevo adquirente para acabar con el arrendamiento vigente al momento de la adquisición si el mismo no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad. Así también lo confirma el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Sosa* al establecer que el criterio rector de esta facultad es la falta de inscripción y no el conocimiento extrarregistral de la existencia del arrendamiento. También se confirma cuando el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *Igartúa v. Ruiz*, expresa que “en casos de arrendamientos inscritos los efectos reales *se dan contra los adquirentes posteriores de la propiedad arrendada*”.²⁸⁴ Por eso es indispensable que el arrendamiento se encuentre publicado en el Registro

²⁸² *Banco Territorial y Agrícola v. Cuevas*, 8 D.P.R. 566, 571 (1905).

²⁸³ Luis Javier Arrieta Sevilla, *Doble inmatriculación y la fe pública registral*, 43 Rev. Jurídica U. Inter. P.R. 255, 270-271 (2009).

²⁸⁴ *Igartúa*, 79 D.P.R. pág. 485.

de la Propiedad al momento de la venta. De lo contrario, el arrendatario podría ser despojado de su derecho y no puede usar como defensa que el nuevo dueño lo sabía.

Por consiguiente, al no existir contrato inscrito al momento de la adquisición, o por ser nulo el título de quien otorgó el derecho personal, no es lógico esperar que el dueño asuma una obligación personal de otro. Tampoco sería lógico readquirir un bien sujeto a un arrendamiento o acuerdo, luego de que un contrato resultara nulo, cuando así no lo asumió directa o tácitamente el dueño. Una conclusión similar debe generarse en el caso de una opción o tanteo convencional.

Ya aclaramos que la inscripción no tiene el efecto de cambiar la naturaleza de un derecho. En vista de ello, es necesario que se haga una distinción entre adquirentes anteriores y los adquirentes posteriores a la inscripción de un derecho personal. Claro, nos referimos a los derechos personales que la Asamblea Legislativa ha permitido su inscripción. La distinción es necesaria, ya que los adquirentes anteriores a la inscripción de los derechos personales como el arrendamiento, la opción de compra y el tanteo convencional, no se verán obligados a respetar los términos del contrato. De lo anterior se exceptúan aquellos casos donde el adquirente se haya obligado expresa o tácitamente a respetar el derecho otorgado o a otorgarse.

La norma debe entenderse distinta en el caso de adquirentes posteriores a la inscripción del derecho personal. Es lógico esperar que estos estén obligados por la publicidad que da el registro y que existía al momento de la adquisición. Nos parece que ese fue el espíritu de la Ley Hipotecaria de España de 1861 al incluir, por primera vez, el derecho personal de arrendamiento entre los derechos inscribibles en el registro. De ahí el tipo de protección que debe entenderse otorga el Registro de la Propiedad a los derechos personales con trascendencia real. Por lo tanto, nuestro análisis a través de este artículo nos lleva a concluir que la protección de la tercería registral no se extiende a los derechos que, a pesar de permitirse su inscripción en el Registro de la Propiedad, son derechos personales.