

LA “ORDEN DE CONFIRMACIÓN DE VENTA” EN LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA: UNA MIRADA A SU HISTORIAL, ORIGEN Y POSIBLES EFECTOS

*Effie Alexandra Acevedo Guasp**

I. Introducción	157
II. Historial y objetivos del requisito de una orden de confirmación de ventas	160
III. Efectos de la orden de confirmación	170
IV. Conclusiones y Recomendaciones	185

I. Introducción

La crisis económica ha provocado que miles de puertorriqueños se atrasen en el pago mensual de su hipoteca. Muchos han perdido su hogar a través de los procedimientos de ejecución de hipoteca. Datos publicados por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras (OCIF) revelan que en el 2015 se ejecutaron 4,459 unidades residenciales, mientras que en el 2016 se ejecutaron 5,424.¹ Estas cifras representan las más altas en la década. Siguiendo la tendencia en aumento, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras proyectó una cifra de 6,214 ejecuciones para el 2017.² Curiosamente, la tasa de morosidad-unidades que están en atraso, pero aún no han comenzado un proceso de ejecución, alcanzó

* Licenciada. Juris Doctor, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Este trabajo fue preparado para el Seminario de Derecho Real de Hipoteca de la profesora Ana Cristina Gómez Pérez en diciembre del 2016. Agradezco a la profesora Gómez Pérez por sus comentarios y sugerencias. Agradezco también a las licenciadas Cynthia Román y Wanda Luna por su valiosa ayuda en este trabajo.

¹ COMISIONADO DE INSTITUCIONES FINANCIERAS, PROPIEDADES REPOSEÍDAS (2017), <http://www.ocif.gobierno.pr/documents/Q2-2013/Analisis%20Hipotecas%20sobre%20Foreclosure.pdf> (última visita 19 de abril de 2018).

² *Id.*

su punto más bajo en siete años en marzo de 2017, con un doce por ciento (12%).³ No obstante, cabe mencionar que esta alcanzó un máximo de diecisiete por ciento (17%) en el 2014.⁴ En ese mismo año se registraron 14,120 unidades con atrasos de noventa días en los pagos.⁵

El creciente número de ejecuciones de hipoteca ha motivado acción por parte de la Asamblea Legislativa, la cual aprobó la *Ley de Mediación Compulsoria* y la *Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario*.⁶ Como resultado de lo anterior, los tribunales de primera instancia reciben cada día más demandas de ejecución de hipoteca que se suman a una carga ya pesada de casos. Por su parte, los tribunales federales también han visto un aumento en las demandas, aunque el total de casos de ejecución que se ven en este foro es sustancialmente menor que en los tribunales locales.

Tabla #1: Casos presentados y resueltos de ejecuciones de hipoteca en los Tribunales de Primera Instancia de Puerto Rico y en la Corte de Distrito Federal para el Distrito de Puerto Rico

Año Fiscal	Tribunal de Primera Instancia ¹		Tribunal Federal ²
	Casos Presentados	Casos Resueltos	Casos Presentados
2011-2012	13,418	13,008	Información no disponible
2012-2013	14,201	13,448	Información no disponible
2013-2014	13,603	13,447	77
2014-2015	13,450	13,052	401
2015-2016	12,853	13,771	857

³ Rut N. Tellado Domenech, *Acelerado el incremento de ejecuciones para el 2017*, EL NUEVO DÍA (13 de julio de 2017),

<https://www.elnuevodia.com/negocios/banca/nota/aceleradoelincrementodeejecucionesparael2017-2339945/> (última visita 17 de mayo de 2018). Véase también 2008-2018 MORTGAGE DELINQUENCY REPORT, <http://www.ocif.gobierno.pr/documents/Q2-2013/MortgageDelinquency.pdf> (última visita 17 de mayo de 2018).

⁴ Antonio R. Gómez, *Saturados los bancos por falta de pagos de hipoteca*, EL NUEVO DÍA (25 de marzo de 2015) <http://www.elnuevodia.com/negocios/banca/nota/saturadoslosbancosporfaltadepagosdehipoteca-2025151/>.

⁵ RAFAEL BLANCO LATORRE, *COMO EVITAR LA EJECUCIÓN DE SU HOGAR: CONOZCA SUS DERECHOS* (2014), <http://www.ocif.gobierno.pr/documents/presentaciones/COMO%20EVITAR%20LA%20EJECUCION%20DE%20SU%20HOGAR.pdf> (última visita 17 de mayo de 2018).

⁶ Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal, Ley Núm. 184-2012, 32 LPRA §§ 2881-86 (2017); Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario, Ley 169-2016, 32 LPRA §§ 2891-95 (2017).

Como si fuera poco, el procedimiento de ejecución de hipoteca es bastante largo y puede durar hasta dos años. A esto se suma un sistema registral atrasado con una larga fila de espera de documentos que llegó a alcanzar la cifra de 300,000 documentos.⁷

Es en este contexto que se aprueba la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria* [en adelante, *Ley Hipotecaria*].⁸ Esta Ley derogó la *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad del 1979*. La *Ley Hipotecaria* no se aprobó para atender particularmente los problemas de ejecución de hipotecas, pero sí para agilizar y hacer más eficiente el sistema de inscripción registral y modernizar y actualizar el Derecho Hipotecario. La Ley introdujo varios cambios con el propósito de adelantar estos fines. Uno de los más importantes fue la digitalización del sistema registral. Otros fueron: la simplificación de la redacción de los asientos del Registro, eliminación de la necesidad de presentar documentos complementarios al Registro, eliminación del procedimiento sumario de hipoteca y adopción del requisito de la orden de confirmación de venta.

Bajo esta nueva Ley, luego de la adjudicación de la subasta, el tribunal, a moción de parte, deberá examinar todo el expediente para cerciorarse que se cumplieron con todos los requisitos de la *Ley Hipotecaria* y las Reglas de Procedimiento Civil. De no haber ningún defecto o incumplimiento, deberá emitir una orden de confirmación de venta. Esta será el único documento complementario que habrá que acompañar a la escritura de traspaso para su inscripción en el Registro. De esta manera se evita que el adquirente tenga que presentar al registrador copia certificada de todos los documentos del procedimiento de subasta: sentencia, orden y mandamiento de ejecución, avisos y edictos de subasta y acta de la subasta. La orden de confirmación de venta o adjudicación es un requisito *sine qua non* para la inscripción de la escritura, pero no para su presentación.

Este artículo tiene como objetivos: (1) estudiar el historial legislativo de la Ley 210-2015 para conocer a fondo las razones que motivaron la adopción del este requisito, (2) evaluar sus efectos en los procedimientos de ejecución de hipoteca con una mirada particular a los procedimientos de quiebra y (3) ofrecer comentarios y recomendaciones de enmiendas a la Ley para mejorar la efectividad de la misma.

A través de la investigación se evaluó la Exposición de Motivos de la Ley 210-2015, además de las ponencias y los informes de las comisiones legislativas sobre el proyecto de ley que eventualmente se convirtió en la Ley. Se estudió también el procedimiento sumario y el ordinario de ejecución de hipoteca bajo la antigua Ley. Se realizaron entrevistas a dos abogadas de la práctica privada que conocen a fondo

⁷ Véase Segundo Informe sobre P. de la C. 2479, Com. De lo Jurídico de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, 30 de octubre de 2015, 6ta. Ses. Ord., 17ma Asam. Leg.

⁸ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRA §§ 6001-6561 (2017).

los procedimientos de ejecución de hipotecas, tanto a nivel estatal como a nivel federal, para comprender mejor el sistema del cual se adopta la orden de confirmación y, más importante aún, para tener una idea de los efectos inmediatos que ha tenido la orden en Puerto Rico. Además, se estudió el derecho estatal de algunos estados de Estados Unidos y alguna jurisprudencia de tribunales de quiebra.

El trabajo se divide en dos grandes partes que, a su vez, se dividen en diferentes secciones y subsecciones. La primera parte discute el historial y origen de la orden de confirmación; y la segunda, los posibles efectos de la misma. Finalmente, en la sección de conclusiones y recomendaciones se provee un resumen de los hallazgos de la investigación y algunas propuestas de enmienda a la Ley 210-2015.

II. Historial y Objetivos del Requisitos de una Orden de Confirmación de Venta

A. Los procedimientos de ejecución de hipoteca previo a la Ley 210 del 2015

La hipoteca es ese derecho real que sujeta o vincula al bien hipotecado, sin importar quién sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor, así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, para asegurar o garantizar el cumplimiento de alguna obligación, y cuyo carácter es accesorio, indivisible y constitutivo.⁹ La ejecución de la hipoteca es precisamente el procedimiento mediante el cual el acreedor hipotecario busca realizar el valor de su acreencia. *La Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad del 1979* establecía dos procedimientos para la ejecución de hipotecas: el sumario y el ordinario.¹⁰

i. Procedimiento sumario

El procedimiento sumario de ejecución de hipoteca se distinguía fundamentalmente del ordinario porque permitía llevar la acción de ejecución sin tener que incluir la acción personal de cobro.¹¹ Este procedimiento se caracterizaba por ser más “técnico” y requerir una participación incisiva del tribunal, con el fin de “garantizar que se cumpl[ieran] con todos los requisitos dispuestos por ley”.¹² Además, una vez

⁹ LUIS R. RIVERA RIVERA, *DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO* 485 (3ra. ed. 2012) (citando a VII ROCA SASTRE, *DERECHO HIPOTECARIO* 113-14 (1998)).

¹⁰ *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, 30 LPRA §§ 2001-5005 (derogada 2015).

¹¹ *Atanacia Corp. v. Jorge M. Saldaña Inc.*, 133 DPR 284, 295 (1993) (citando a 2-IV ROCA SASTRE Y ROCA SASTRE MONCUNILL, *DERECHO HIPOTECARIO* 1104 (1979)).

¹² *Atanacia Corp.*, 133 DPR en la pág. 287.

se ponía en marcha, el procedimiento debía continuar de forma ininterrumpida hasta la venta del inmueble en pública subasta. La ejecución sumaria permitía la realización del crédito hipotecario de forma breve, sencilla y económica.¹³

Por otro lado, se distinguía de la ordinaria por tener una serie de requisitos adicionales. Por ejemplo, antes de comenzar el procedimiento sumario, el acreedor tenía que hacer un requerimiento de pago.¹⁴ Si el deudor no satisfacía el requerimiento, entonces se podía comenzar el trámite judicial con un escrito inicial o demanda.¹⁵ Desde este momento, “la participación [del tribunal] es activa durante todas sus etapas”.¹⁶ Esta participación cobraba especial importancia en los procedimientos posteriores al remate, ya que la Ley le exigía al tribunal “cerciorarse si durante todo el trámite se han cumplido con los requisitos de ley”.¹⁷

Si no se habían cometido errores ni defectos, el procedimiento sumario exigía que el tribunal emitiera una orden de confirmación de venta. Este requisito no se exigía en el procedimiento ordinario. El artículo 225 de la *Ley Hipotecaria del 1979* disponía que una vez celebrado el remate, el alguacil debía entregar al tribunal el expediente de la subasta para que este lo examinara dentro de diez días con el propósito de “cerciorarse si en todos los trámites del procedimiento sumario se cumpli[eron] u observa[ron] debidamente los requisitos señalados en esta ley”.¹⁸ De ser así, el tribunal debía dictar una orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes hipotecados.¹⁹ Sin esta confirmación el procedimiento carecía de validez y la escritura de traspaso no era inscribible en el Registro de la Propiedad.²⁰

Si el tribunal determinaba que no se habían cumplido con todos los requisitos, este podía mandar a corregirlos y ordenar al deudor a no pagar cualquier cuantía que se le hubiese requerido en exceso de las debidas o que no estuvieran cubiertas por la garantía hipotecaria.²¹ De corregirse las faltas, el tribunal procedía a confirmar la venta, pero si no se confirmaba, el precio pagado se le devolvía al comprador.²² Una vez confirmada, la Ley exigía que se destinara el precio al pago del crédito hipotecario y cualquier sobrante a los restantes acreedores o al deudor.²³ Además, confirmada la venta, el alguacil debía otorgar la escritura de venta judicial y poner en posesión judicial al nuevo dueño dentro de sesenta días a partir de dicha confirmación; in-

¹³ Véase RIVERA RIVERA, *supra* nota 9, en la pág. 568.

¹⁴ 30 LPRA § 2703.

¹⁵ *Id.* §§ 2706-07.

¹⁶ *Atanacia Corp.*, 133 DPR en la pág. 296.

¹⁷ *Id.*

¹⁸ 30 LPRA § 2725.

¹⁹ *Id.*

²⁰ *Id.*

²¹ *Id.*

²² *Id.*

²³ 30 LPRA § 2726.

cluso hasta desalojar a los ocupantes.²⁴ La *Ley Hipotecaria del 1979* disponía que en caso de que no se confirmara la venta, el acreedor hipotecario podía tramitar un nuevo procedimiento de ejecución.²⁵ Por otro lado, cualquier parte afectada por una denegatoria de confirmación podía revisar la misma ante el Tribunal Supremo por el procedimiento ordinario.²⁶

La Ley vigente en aquel entonces disponía un término de caducidad de tres años desde que se otorgaba la escritura de venta judicial para impugnar por nulidad la adjudicación en un procedimiento sumario de ejecución.²⁷ En *Atanacia Corp. v. JM Saldaña* se aclaró que no había término prescriptivo para impugnar la adjudicación de un bien hipotecado y ejecutado por la vía ordinaria.²⁸ El Tribunal Supremo señaló que en el procedimiento ordinario de ejecución no existe una estructura compleja de términos y requisitos que garanticen la protección de los derechos de los afectados, como la hay en el sumario, y por lo tanto, no se justificaba que el término para impugnar la subasta y venta judicial en un procedimiento ordinario fuera el mismo que para un procedimiento sumario.²⁹ En este caso, decidido hace más de veinte años, ya se anunciaba la desaparición de la ejecución sumaria. El propio Tribunal Supremo reconoció que este había caído en desuso por ser “sumamente técnico y detallado” y porque “su cumplimiento estricto es riesgoso para el demandante que no cumpla con sus requisitos”.³⁰ La falla con cualquiera de los requisitos estrictos del procedimiento sumario conllevaba su nulidad y esto provocó que con el tiempo los acreedores hipotecarios desistieran de utilizar esta vía para cobrar su acreencia.

ii. Procedimiento ordinario

Los acreedores hipotecarios también tenían la opción, bajo la antigua *Ley Hipotecaria*, de entablar un procedimiento ordinario de ejecución. Este procedimiento “es de naturaleza mixta, real y personal, y se rige por las Reglas de Procedimiento Civil y [bajo la ley anterior] los Arts. 202, 207 párrafos V y VI, 211, 220 a 224, 226, *exceptuando la frase relativa al requisito de confirmación*, 227 a 229, 231, 232 y 234 de la *Ley Hipotecaria* [del 1979]”.³¹ La ejecución ordinaria “se compone de una fase previa contenciosa y otra eminentemente ejecutiva en la cual es limitada la intervención judicial post sentencia: la subasta, la venta y la adjudicación de los

²⁴ 30 LPRA § 2730.

²⁵ *Id.*

²⁶ *Id.*

²⁷ 30 LPRA § 2733.

²⁸ *Atanacia Corp. v. Jorge M. Saldaña Inc.*, 133 DPR 284, 306 (1993).

²⁹ *Id.* en la pág. 298.

³⁰ *Id.* en la pág. 297.

³¹ RIVERA RIVERA, *supra* nota 9, en la pág. 579 (énfasis suplido).

bienes”.³² La primera parte del procedimiento corre como cualquier procedimiento litigioso. Comienza con la presentación de la demanda y la anotación preventiva de demanda, se celebra el juicio y el tribunal dicta la sentencia.³³

Una vez la sentencia adviene final y firme, se puede dar paso a la fase de ejecución. Esta etapa está regulada por la Regla 51 de Procedimiento Civil.³⁴ Estas reglas disponen que luego de que el tribunal dicte sentencia, debe emitir una orden y mandamiento de ejecución para que el alguacil proceda a vender el bien para satisfacer la sentencia.³⁵ Además, disponen cómo se deben hacer los avisos de venta, la venta judicial y qué se debe hacer después de la adjudicación.³⁶ Por su parte, los artículos 221 al 224 de la *Ley Hipotecaria* anterior regulaban el procedimiento de subasta.³⁷ Una vez celebrada la subasta, se debía destinar el precio de remate al pago del crédito hipotecario y cualquier sobrante, de haberlo, se debía depositar en la secretaría del tribunal para distribuirlo entre los acreedores posteriores o, de no haberlos, devolverlo al deudor.³⁸ El artículo 230 de la Ley anterior indicaba que una vez vendida y adjudicada la finca, el alguacil debía proceder a otorgar la escritura pública de traspaso, poner en posesión judicial al nuevo dueño y desalojar a los ocupantes, de ser necesario.³⁹ Finalmente, una vez otorgada la escritura de traspaso, el tribunal debía ordenar la cancelación en el Registro de los asientos correspondientes.⁴⁰

B. Procedimiento de ejecución de hipoteca en la Corte de Distrito Federal para el Distrito de Puerto Rico

En Estados Unidos, el derecho de hipoteca es materia de regulación de cada estado. Por lo regular, las demandas de ejecución de hipoteca se presentan en los tribunales estatales donde los procedimientos se celebran conforme al derecho estatal. Ahora bien, en aquellos casos en los que un tribunal federal tenga jurisdicción para atender una ejecución de hipoteca (por ejemplo, porque haya diversidad de ciudadanía), estos procedimientos se rigen por el título 28 del United States Code.

Por definición, una venta judicial en Estados Unidos es aquella que (1) realiza una corte con autoridad, (2) en la cual un oficial del tribunal (usualmente

³² *Id.*

³³ Véase *id.* en las págs. 581-82.

³⁴ R. P. Civ. 51.1-51.10, 32 LPR Ap. V (2010).

³⁵ *Id.* R. 51.3(b).

³⁶ *Id.* R. 51.7.

³⁷ Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, 30 LPR § 2721-24 (derogada 2015).

³⁸ *Id.* § 2726 (se omite lo relativo a la confirmación de la venta porque solo es aplicable al procedimiento sumario.).

³⁹ *Id.* § 2730.

⁴⁰ 30 LPR § 2731.

un alguacil, aunque también puede ser un *Special Master*) actúa como vendedor, (3) que está sujeta a confirmación y (4) que solo se entiende realizada de forma absoluta con dicha confirmación.⁴¹ En Estados Unidos, las ventas judiciales han estado sujetas a confirmación desde tiempos inmemoriales.⁴² Una venta como parte de un procedimiento de ejecución de hipoteca es una venta judicial y requiere ser confirmada.⁴³

Las ventas judiciales en las cortes federales de los Estados Unidos están reguladas por las secciones § 2001-2007 del título 28 del United States Code. En específico, la sección 2001(a) dispone:

Any realty or interest therein sold under any order or decree of any court of the United States shall be sold as a whole or in separate parcels at public sale at the courthouse of the county, parish, or city in which the greater part of the property is located, or upon the premises or some parcel thereof located therein, as the court directs. *Such sale shall be upon such terms and conditions as the court directs.*⁴⁴

Además de esta sección, las ejecuciones son reguladas por la Regla 69 de Procedimiento Civil Federal. El inciso (a)(1) de dicha regla dispone que los procedimientos de ejecución deben realizarse conforme a los procedimientos del estado donde se localiza el tribunal.⁴⁵ Esto implica que los procedimientos de ejecución en los tribunales federales tienen que realizarse conforme al Derecho Hipotecario estatal. No obstante, los tribunales federales pueden establecer términos y condiciones que no estén en la ley, como, por ejemplo, la orden de confirmación. Aun antes de que se aprobara la Ley 210-2015, la Corte de Distrito Federal en Puerto Rico emitía órdenes de confirmación luego de las ventas judiciales.

En la Corte de Distrito la venta puede ser realizada por un alguacil del propio tribunal o por un *Special Master*. Este último es una persona ajena al tribunal que recibe un permiso para realizar la venta. Parte de la importancia de las órdenes de confirmación es verificar que la venta realizada por esa persona ajena al tribunal se haya hecho conforme a la ley y las exigencias de la corte.

⁴¹ 47 AM. JUR. 2D *Judicial Sales* § 1 (2017); 59A C.J.S. *Mortgages* §1107 (2009) (citando a U.S. Nat. Bank of Omaha v. Pamp, 83 F.2d 493 (8vo. Cir. 1935)).

⁴² Véase, por ejemplo Deputon v. Young, 134 U.S. 241 (1890); Woodworth v. Northwestern Mut. Life Ins. Co., 185 U.S. 354 (1902); Kalb v. Feuerstein, 308 U.S. 433 (1940).

⁴³ 59A C.J.S *Mortgages* § 1107 (2009).

⁴⁴ 28 U.S.C. § 2001(a) (2016) (énfasis suplido).

⁴⁵ FED. R. CIV. P. 69(a)(1) (“The procedure on execution--and in proceedings supplementary to and in aid of judgment or execution--*must accord with the procedure of the state where the court is located, but a federal statute governs to the extent it applies.*”) (énfasis suplido).

Una vez se realiza la subasta y se adjudica la misma, el licitador que se llevó la buena pro presenta una moción solicitando la confirmación de la venta. La moción debe contener una mención de: la sentencia del tribunal que dio lugar a la ejecución y su fecha, la orden en la cual se nombró al *Special Master* (si aplica), la orden y mandamiento de ejecución, el edicto de subasta, la fecha y lugar en donde se celebró la subasta, el nombre de la persona a quien se le adjudicó la misma y por cuánto; y, finalmente, la solicitud de que se confirme la venta.⁴⁶ En caso de que se hayan presentado objeciones, el tribunal celebrará una vista. Luego emitirá la orden confirmando o denegando la venta. La orden de confirmación se limita a disponer que el tribunal confirma la venta de la propiedad realizada, en cierta fecha, por el alguacil o el *Special Master* y que fue adjudicada a cierta persona. Ordena además que se adjudique el valor de la subasta a la cuantía que se le debía al demandante, según dispuesto por la sentencia. Si durante el proceso, se presentaron objeciones, el tribunal deberá fundamentar por qué no prevalecieron. Finalmente, en la orden de confirmación, el tribunal ordenará a que, una vez el comprador entregue el precio, se otorgue la escritura y se le entregue al alguacil o *Special Master* que realizó la venta.⁴⁷ Por otro lado, en caso de que el tribunal emita una orden denegando la confirmación de la venta, deberá fundamentar las razones para dicha denegatoria y fijar una fecha para que se realice una nueva subasta pública.⁴⁸

El procedimiento en el Tribunal Federal se caracteriza por ser relativamente ágil y simple.⁴⁹ La digitalización del sistema de radicación y notificación de documentos y órdenes permite que los procesos sean más rápidos que en los tribunales de primera instancia de Puerto Rico. Además, la designación de *Special Masters* permite calendarizar las subastas con mayor prontitud. En los tribunales de Puerto Rico, las fechas de subasta se otorgan con varios meses de posterioridad, precisamente porque hay una gran cantidad de ejecuciones de hipoteca y los alguaciles tienen sus calendarios llenos. Lo que puede tardar un año y medio en un tribunal de Puerto

⁴⁶ Para un modelo de moción, véase United States District Court for the District of Puerto Rico, Form S, *Motion of Confirmation of Sale*, <https://www.prd.uscourts.gov/sites/default/files/documents/notices/Form-s.pdf>; 9 Fed. Proc. Forms §28:86 (2017).

⁴⁷ Para un modelo de una orden de confirmación, véase United States District Court for the District of Puerto Rico, Form U, *Order of Confirmation of Sale*, <https://www.prd.uscourts.gov/sites/default/files/documents/notices/Form-u.pdf>; 9 Fed. Proc. Forms § 28:90 (2017).

⁴⁸ Para un modelo de una orden denegando la confirmación, véase Federal Procedural Forms, Order-Denying motion to confirm private or public sale of real or personal property [28 U.S.C.A. §§ 2001, 2004; Fed. R. Civ. P. 69(a)], 9 Fed. Proc. Forms §28:92.

⁴⁹ Entrevista telefónica con la Lcda. Cynthia Román Sánchez, Abogada de la Práctica Privada (6 de diciembre de 2016). La información que se ofrecerá en adelante se obtuvo mediante entrevista a la Lcda. Cynthia Román Sánchez, abogada de la práctica privada que trabaja varios casos de ejecuciones de hipoteca en el Tribunal de Distrito Federal para el Distrito de Puerto Rico. La licenciada Román Sánchez fue “in house counsel” de Doral Bank, fue asociada senior en Adsuar, Muñiz, Goyco, Seda & Pérez Ochoa y ahora es socia administradora de su propio bufete CRS Law Office, LLC.

Rico, tarda alrededor de cinco o seis meses en el Tribunal Federal. A pesar de que no hay un término para que el tribunal emita las órdenes, la práctica es que salen en pocos días. Por esta razón, la espera por una orden de confirmación antes de otorgar la escritura de venta judicial no genera atrasos ni complicaciones.

C. El procedimiento de ejecución de hipoteca en la Ley 210-2015

i. Discusión del Proyecto de la Cámara 2479

La Ley 210-2015 eliminó el procedimiento sumario de ejecución de hipoteca por estar en desuso desde hace varias décadas.⁵⁰ Por otro lado, simplificó el procedimiento ordinario al eliminar la necesidad de presentar los documentos del expediente de la subasta como documentos complementarios de la escritura de venta judicial como requisito para la inscripción en el Registro. Ahora, en cambio, el único documento complementario es la orden de confirmación de venta.

Estos cambios no fueron exentos de críticas durante el proceso de vistas públicas del P. de la C. 2479. Ahora bien, de un total de diecisiete ponentes, solo ocho opinaron sobre los cambios a los procedimientos de ejecución de hipotecas.⁵¹ Incluso, apenas cuatro se expresaron sobre el requisito de una orden de confirmación de venta. De un lado, el Departamento de Justicia favoreció la inclusión de la orden de confirmación por entender que aceleraba el trámite de ejecución y reducía los costos del mismo.⁵² Del lado contrario, la profesora Margarita García Cárdenas y la Asociación de Bancos se opusieron a la orden de confirmación. La primera por entender que la Ley mezclaba elementos incompatibles de los procedimientos sumario y ordinario; y los segundos por entender que el requisito de la orden atrasaría aún más el procedimiento de ejecución.⁵³ Como alternativa, la Asociación propuso un

⁵⁰ Exposición de Motivos, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 2015 LPR 1887-96.

⁵¹ En las vistas públicas comparecieron: la Oficina de Administración de Tribunales, el Departamento de Justicia, la Escuela de Derecho de la UPR, la Asociación de Bancos de Puerto Rico, el *Mortgage Bankers Association*, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, la Asociación de Constructores de Hogares, el Colegio de Notarios, el Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico, el CRIM, el Instituto del Notariado, la Asociación de Investigadores de Título, el Fondo del Seguro del Estado, la Oficina de Gerencia y Presupuesto, la Oficina de Gerencia de Permisos, y los profesores Margarita García Cárdenas, Miguel R. Garay Auban y Luis R. Rivera Rivera.

⁵² Véase Lcda. Mayra Huergo Cardozo, Secretaria Asociada del Departamento de Justicia, *Ponencia del Departamento de Justicia sobre el P. de la C. 2479*, Vista Pública acerca del P. de la C., Com. de lo Jurídico, Cámara de Representantes de Puerto Rico, 17ma Asam. Leg., 11 de junio de 2015, en la pág. 10.

⁵³ Véase Profa. Margarita García Cárdenas, *Ponencia sobre el P. de la C. 2479*, Com. de lo Jurídico, Cámara de Representantes de Puerto Rico, 17ma Asam. Leg., 21 de agosto de 2015, en la pág. 10; Véase Art. 107, 108 y 112 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPR §§ 6144-45, 49 (2017);

procedimiento de venta en pública subasta ante notario para evitar la congestión de casos en los tribunales de Puerto Rico.⁵⁴

Si las expresiones vertidas en las vistas públicas sobre la orden de confirmación fueron limitadas, el historial legislativo es prácticamente silente. Los dos informes rendidos por la Comisión de lo Jurídico de la Cámara de Representantes no dicen nada sobre la orden de confirmación.⁵⁵ El informe del Senado solo aclaró que la falta de la orden de confirmación por demora del tribunal “no será causa de notificación de la escritura de venta judicial por el Registro de Propiedad”.⁵⁶ Aparte de las ponencias y los informes reseñados, la Exposición de Motivos se limita a decir, sobre la orden de confirmación de venta, que “cónsono con la necesidad de simplificar procesos”, se adoptaba la norma vigente en el Tribunal Federal en el Distrito de Puerto Rico.⁵⁷

A juzgar por la limitada discusión sobre la orden de confirmación de venta, parece ser que este nuevo requisito pasó casi desapercibido durante el proceso legislativo. Puede ser que no había oposición a su incorporación en la nueva Ley, que había desconocimiento sobre su aplicación y funcionamiento en Estados Unidos o que otros cambios de la Ley opacaran la importancia de aquellos introducidos con los artículos 107, 108 y 112 de la Ley 210-2015. Tal parece ser que la orden de confirmación responde a los objetivos mayores de la nueva Ley: la agilización, la modernización y simplificación de los procesos, el abaratamiento de los costos de inscripción, y el garantizar un acceso más rápido y eficiente al Registro de la Propiedad. Su propósito es uno sencillo, simplificar la labor de los registradores y la presentación de documentos ante el Registro y agilizar y reducir los costos de inscripción. Del historial legislativo no surge ningún propósito ulterior que no sea el de cumplir una función de carácter procesal. De hecho, no se hace mención por ninguna parte a la similitud entre este nuevo requisito y el que existía bajo el procedimiento sumario. A pesar de que se utilizó el mismo lenguaje de los artículos del procedimiento sumario, no hay referencia a esto ni explicación de por qué se adoptó de esta forma cuando lo que se quería era traer un requisito del Tribunal de Distrito Federal.

Asociación de Bancos de Puerto Rico, *Ponencia sobre el P. de la C. 2479*, Com. de lo Jurídico, Cámara de Representantes de Puerto Rico, 17ma Asam. Leg., 17 de junio de 2015, en la pág. 4.

⁵⁴ Asociación de Bancos de Puerto Rico, *Ponencia sobre el P. de la C. 2479*, Com. de lo Jurídico, Cámara de Representantes de Puerto Rico, 17ma Asam. Leg., 17 de junio de 2015, en la pág. 5.

⁵⁵ Véase Segundo Informe sobre el P. de la C. 2479, Com. de lo Jurídico, Cámara de Representantes de Puerto Rico, 30 de octubre de 2015, 6ta. Ses. Ord., 17ma. Asam. Leg.

⁵⁶ Informe Positivo sobre el P. de la C. 2479, Com. de lo Jurídico, Seguridad y Veteranos, Senado de Puerto Rico, 12 de noviembre de 2015, 6ta. Ses. Ord., 17ma. Asam. Leg., en la pág. 11.

⁵⁷ Exposición de Motivos, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 2015 LPR 1892.

ii. Texto final de la ley

La diferencia entre los artículos sobre la orden de confirmación en el P. de la C. 2479 y la Ley 210-215 es muy poca. Un cambio significativo sí se incorporó al artículo 107 de la nueva Ley, luego del procedimiento de vistas públicas. El artículo 107 establece los procedimientos posteriores a la adjudicación de la subasta. El alguacil debe devolver al tribunal todos los documentos de la subasta para que este, en un término de diez días, emita la orden de confirmación si se cumplieron los requisitos establecidos por ley. Hasta aquí, el artículo es idéntico al artículo 225 de la *Ley Hipotecaria del 1979*.⁵⁸ Sin embargo, la nueva Ley le añade que si el tribunal se demora en emitir la orden, “la ausencia de dicha orden no podrá ser notificada como defecto que impida la inscripción de la adjudicación o venta judicial”.⁵⁹ En estos casos, “el término del asiento de presentación correspondiente continuará vigente hasta el día en que se presente en el Registro de la Propiedad una copia de dicha orden”.⁶⁰ El resto del artículo 107 es idéntico al antiguo artículo 225.⁶¹ Esta añadidura pudo haber respondido a la preocupación de algunos ponentes de que la orden de confirmación en realidad iba a provocar más atrasos en el procedimiento de ejecución y de posterior inscripción de la escritura de traspaso en el Registro.

De forma similar, el artículo 226 de la *Ley Hipotecaria* anterior es comparable al artículo 108 de la Ley actual.⁶² Lo mismo ocurre con el artículo 227 de la Ley anterior y el artículo 109 de la Ley nueva, el artículo 224 de la Ley anterior y el artículo 111 de la Ley nueva, el artículo 231 de la Ley anterior y el artículo 113 de la Ley nueva, el artículo 234 de la Ley anterior y el artículo 117 de la Ley nueva y, similarmente, el artículo 149 de la Ley anterior y los artículos 114, 115 y 116 de la Ley nueva.⁶³

Más aun, cabe señalar las similitudes entre el artículo 230 de la Ley anterior y el artículo 112 de la Ley nueva. El artículo 112 dispone para el otorgamiento de la escritura de venta judicial luego de que se adjudica la subasta y se consigna el precio. Además, provee el término para que el alguacil ponga en posesión judicial al nuevo

⁵⁸ Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2725 (derogada 2015).

⁵⁹ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRA § 6144 (2017).

⁶⁰ *Id.*

⁶¹ 30 LPRA § 2725.

⁶² *Id.* § 2726; 30 LPRA § 6144 (énfasis suplido).

⁶³ Véase 30 LPRA § 2727 y 30 LPRA § 6149 (donde se establece lo que ocurre si la finca hipotecada pasa a un tercero); 30 LPRA § 2724 y 30 LPRA § 6148 (donde se indica lo que debe ocurrir cuando un acreedor posterior no fue notificado de la subasta); 30 LPRA § 2731 y 30 LPRA § 6150 (sobre la cancelación de asientos, luego de otorgada la escritura de venta judicial); 30 LPRA § 2734 y 30 LPRA § 6154 (sobre cuándo el tribunal puede decretar la administración interina de los bienes); y 30 LPRA § 2473 y 30 LPRA 6151-53 (sobre cancelación de créditos y asientos posteriores).

dueño y realice el desalojo del ocupante de la finca. Solo tres cosas diferencian este artículo del artículo 230 de la Ley anterior: (1) la Ley del 1979 disponía que el alguacil podía otorgar la escritura de venta judicial, “luego de confirmada la venta o adjudicación”; (2) además, establecía un término de sesenta (60) días a partir de la confirmación para poner en posesión judicial al nuevo dueño y desalojar a los ocupantes, en vez de los veinte (20) de la Ley actual; y (3) no permitía otorgar la escritura de venta judicial previo a la orden de confirmación, contrario a la Ley 210-2015.⁶⁴ El cambio más significativo es que la Ley actual establece que la orden de confirmación “*no será requisito previo para la otorgación de la escritura pública de traspaso por el alguacil de los bienes hipotecados al adjudicatario o comprador, aunque sí para que pueda quedar inscrita*”.⁶⁵

Las diferencias entre estos dos artículos son producto de una enmienda a la Ley 210-2015 que se aprobó apenas unos meses después de que entrara en vigor.⁶⁶ La Ley 132 del 5 de agosto de 2016 enmendó los artículos 102 y 112 de la Ley 210-2015. La primera enmienda consistió en eliminar el requisito de que el alguacil que celebre la subasta, tenga ante sí una certificación registral para fines de expedir el edicto de subasta.⁶⁷ La segunda se dirigió a aclarar que la orden de confirmación de venta no es requisito para otorgar la escritura de venta judicial. Según la Exposición de Motivos de la Ley, esta enmienda era necesaria porque exigir una orden de confirmación antes de otorgar la escritura de venta judicial había tenido “el efecto de que cientos de escrituras de venta judicial no hayan podido otorgarse debido a la dificultad de obtener la orden de confirmación dentro del periodo dispuesto en el Artículo 107”.⁶⁸ Además, la reducción en los términos de sesenta a veinte días para poner en posesión judicial al nuevo dueño y desalojar a los ocupantes, buscaba armonizar la Ley “con el espíritu de agilizar el proceso de ejecución”.⁶⁹

Estas enmiendas reflejan, una vez más, el deseo de la Asamblea Legislativa de agilizar el procedimiento de ejecución de hipoteca mediante la incorporación de la orden de confirmación. Cabe mencionar que el trámite de este proyecto de ley tardó exactamente tres meses en ser aprobado desde su radicación. El proyecto no pasó por vistas públicas, aunque la Legislatura sí tuvo el insumo de memorandos que sometieron la Oficina de Administración de Tribunales, el Departamento de Justicia,

⁶⁴ 30 LPRA § 6149; 30 LPRA § 2730.

⁶⁵ 30 LPRA § 6149 (énfasis suplido).

⁶⁶ El P. del S. 1620 del 5 de mayo de 2016, 7ma. Ses. Ord., 17ma Asam. Leg.; para enmendar la nueva ley hipotecaria, apenas dos meses después de que entrara en vigor la Ley 210-2015, el 9 de marzo de 2016. Se convirtió en la Ley 132-2016 el 5 de agosto de 2016, Enmienda a la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 132-2016, 2016 LPR 1504-07.

⁶⁷ Exposición de motivos *Id.* en las págs. 1502-04.

⁶⁸ *Id.* en la pág. 1504.

⁶⁹ *Id.*

la Asociación de Bancos y la *Mortgage Bankers Association*. En los informes legislativos se indica que el propósito de las enmiendas era agilizar y simplificar el procedimiento de ejecución hipotecaria y asegurar que se cumpla con la intención de la Ley.⁷⁰ Además, el Reglamento Hipotecario, aprobado el 14 de septiembre de 2016, añade que el acreedor ejecutante o adjudicatario podrá solicitar la orden de confirmación de venta el mismo día de la subasta.⁷¹ También indica que la escritura de venta judicial se deberá otorgar en el tribunal en donde se celebró el procedimiento de ejecución de hipoteca y que la copia certificada de la orden de confirmación será el único documento complementario que acompañará la escritura.⁷²

III. Efectos de la orden de confirmación

A. Efectos en los procedimientos de ejecuciones de hipoteca en los tribunales de Puerto Rico⁷³

El efecto inmediato de la Ley 210-2015 no fue necesariamente el deseado, pues apenas dos meses después de que entrara en vigor ya había surgido la necesidad de enmendarla. La razón fue precisamente que las órdenes de confirmación no se estaban emitiendo dentro del término. Una vez entró en vigor la Ley, hubo mucho desconocimiento y confusión sobre el rol que debía asumir el tribunal con las nuevas disposiciones de la recién aprobada ley. En un principio, los retrasos fueron notables, ya que los tribunales se tardaban mucho más que el periodo de diez días para emitir las órdenes de confirmación. Ante esta realidad, la Oficina de Administración de Tribunales decidió mecanizar un poco el proceso adoptando un modelo de orden, similar a su contraparte federal, la orden OAT 1805.⁷⁴

Actualmente, el *modus operandi* es que la parte que solicita la confirmación de la subasta somete un proyecto de orden de confirmación junto con su moción soli-

⁷⁰ Véase Informe Positivo sobre el P. de la C. 1620, Com. de Banca, Seguros y Telecomunicaciones, Senado de Puerto Rico, 10 de junio de 2016, 7ma. Ses. Ord., 17ma. Asam. Leg.; Informe sobre el P. del S. 1620, Com. de lo Jurídico, Cámara de Representante de Puerto Rico, 24 de junio de 2016, 7ma. Ses. Ord., 17ma. Asam. Leg.

⁷¹ Regla 107.1, Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Reglamento Núm. 8814 del 31 de agosto de 2016 (Departamento de Justicia).

⁷² *Id.* Regla 112.1.

⁷³ Entrevista telefónica con la Lcda. Wanda Luna, Abogada de la Práctica Privada (14 de diciembre de 2016). Esta parte del escrito es una recopilación de las entrevistas realizadas a las licenciadas Cynthia Román Sánchez y Wanda Luna. La licenciada Wanda Luna Martínez es abogada y notaria con una práctica privada en San Juan. Su práctica se concentra en el Derecho de Quiebra, notaría y civil. Véase *supra* nota 49.

⁷⁴ Véase Circular Núm. 29, 2015-2016 de la OAT y la orden OAT 1805 Orden de confirmación de adjudicación de venta judicial.

citando dicha orden. Esta orden es mucho más específica que la que se emite en el Tribunal de Distrito federal. La orden fue diseñada de forma que el juez o jueza pueda reconocer fácilmente qué aspectos específicos tiene que verificar en los documentos que forman parte del expediente. La orden incluye: fecha de la sentencia, fecha de notificación de la misma y una breve mención de lo que ordena, fecha en la cual se emitió la orden y mandamiento de ejecución de sentencia, fecha en que se celebró la subasta, persona a quien se le adjudicó la propiedad, la suma por la cual se le adjudicó y la fecha en que se presentó la moción solicitando la confirmación. Además, informa el cumplimiento de los requisitos de las reglas de procedimiento civil: publicación del edicto de subasta en el periódico, en tres sitios públicos del municipio y envío de una copia del aviso de subasta al deudor. De igual forma, certifica que el edicto de subasta cumple con las formalidades de la Ley 210-2015. Originalmente, la orden de confirmación también mandaba a otorgar la escritura de traspaso, pero con la enmienda a la Ley, dicha escritura se puede otorgar antes de tener la orden.

Al momento, no hay información sobre la cantidad de días que, en promedio, se tarda el tribunal en emitir la orden de confirmación luego de adjudicada una subasta.⁷⁵ A pesar de esto, las licenciadas consultadas para este escrito informaron que aunque los tribunales se están tardando más de diez días para emitir la orden de confirmación, la demora no es sustancial y la estiman entre quince a veinte días. A juicio de las licenciadas, la orden OAT 1805 ha ayudado a acelerar los procedimientos posteriores a la subasta. Más aun, ha agilizado las inscripciones de las escrituras de venta judicial o traspaso en el Registro de la Propiedad. El único documento complementario que debe verificar el registrador es la orden de confirmación de venta. Una vez tenga esa orden junto con la escritura, ya no hay más requisitos para que la misma sea inscrita. Las licenciadas consultadas para este trabajo opinan que, aunque las órdenes no salen dentro de los diez días, el proceso completo es mucho más corto y permite la inscripción de las escrituras en un término mucho menor al que había que esperar bajo la Ley anterior.

Además, la orden también ha economizado los trámites de inscripción. Según la licenciada Román, una de las razones por las cuales se incorporó el requisito de una orden de confirmación fue porque la nueva Ley de Aranceles aumentó el costo de las copias certificadas. Esto hacía la inscripción de las escrituras más costosa porque además de la escritura de venta judicial, había que presentar al registrador una copia certificada de todos los documentos del procedimiento de subasta: sentencia, orden y mandamiento, edicto y acta. Ahora solo hay que presentar la copia certificada de la orden de confirmación de venta. Las copias certificadas no solo son costosas, sino que atrasaban más todo el procedimiento, ya que el tribunal se podía tardar varios

⁷⁵ En diciembre del 2016, me comuniqué con la Oficina de Estadísticas de la Oficina de Administración de Tribunales respecto a esta información y me informaron que no tenían datos disponibles.

meses en emitirlas. Con la orden de confirmación se ahorra dinero y tiempo en un proceso de ejecución, que ya de por sí es largo y costoso.

Parece ser que los efectos negativos que tuvo en un principio la implementación del requisito de orden de confirmación han podido ser atendidos tanto por la Legislatura como por la Rama Judicial. Al menos por el momento, la orden de confirmación ha tenido el efecto deseado: la agilización y simplificación de los procedimientos de ejecución de hipoteca, especialmente de aquellos posteriores a la adjudicación de la subasta. A su vez, la orden parece haber agilizado el trámite de inscripción de la escritura de traspaso, colaborando con el objetivo de la Ley de atender los atrasos y lentitud del Registro de la Propiedad.

No obstante, la realidad es que los verdaderos efectos de la orden de confirmación todavía están por verse. Habrá que esperar para ver si, aun con los proyectos de orden, los tribunales pueden manejar la responsabilidad de verificar los expedientes de cada subasta antes de emitir la orden de confirmación. Mientras más rápido puedan actuar los tribunales para emitir las órdenes, menos controversias podrán surgir durante ese periodo en el que ya se ha otorgado una escritura de traspaso, pero todavía no hay una confirmación de la adjudicación de la subasta. El otorgamiento de la escritura previo a la orden de confirmación puede causar incertidumbre sobre un sinnúmero de actos que pueden ocurrir durante ese periodo. Si el tribunal eventualmente emite la orden, puede que no haya ningún problema. Pero, ¿qué ocurriría si se desalojan a los ocupantes, se pone en posesión al nuevo dueño y ese enajena, grava o dispone del inmueble para que el tribunal luego deniegue la confirmación y mande a realizar la subasta de nuevo? ¿Qué ocurriría si el deudor cuya propiedad ha sido ejecutada radica quiebra antes de que se emita la orden de confirmación? ¿Qué efecto puede tener esta orden de confirmación, si alguno, sobre la transmisión del dominio del bien ejecutado? Y por último, ¿qué efecto, si alguno, tiene la orden de confirmación sobre el rol calificador del Registrador? Las próximas tres secciones del artículo pretenden dar una mirada a ambos asuntos.

B. Efectos en el rol del Registrador a la hora de calificar escrituras de venta judicial

El principio de legalidad en el Derecho Hipotecario persigue que solo entren al Registro de la Propiedad los títulos válidos y perfectos.⁷⁶ Para esto, la Ley Hipotecaria dispone hasta dónde puede llegar la facultad calificativa del Registrador. Tan es así que la calificación es la “piedra angular” del principio de legalidad.⁷⁷ La calificación del Registrador va a depender de si se trata de un documento *notarial*

⁷⁶ *Fernández Chaves v. Registrador*, 195 DPR 371, 375 (2016); *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 719-20 (2005); *R & G Premier Bank PR v. Registrador*, 158 DPR 241, 246 (2002).

⁷⁷ *Fernández Chaves*, 195 DPR en la pág. 375.

o *judicial (expedido por autoridad judicial)*. El artículo 229 de la Ley 210-2015 (antiguo artículo 64 de la Ley Hipotecaria del 1979) dispone sobre los *documentos notariales* que su calificación se limitará a “las formas extrínsecas de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos”.⁷⁸ El Registrador debe evaluar si el documento notarial cumple las exigencias de la *Ley Notarial*.

Las “formas extrínsecas” comprenden asuntos tales como: la capacidad de los otorgantes, la fe del conocimiento o identidad de los otorgantes, la rúbrica y las firmas de los otorgantes, testigos y del notario.⁷⁹ También comprenden asuntos como la debida certificación en las copias certificadas y la adhesión de los sellos y aranceles correspondientes. La “capacidad de los otorgantes” comprende la capacidad jurídica y la capacidad de obrar e incluye aspectos tales como: que se haya acreditado la capacidad representativa y que no falte alguna parte indispensable como sería un cónyuge o un sucesor.⁸⁰ Lo importante en estos casos es que la falta de capacidad surja de la escritura misma. Por último, en cuanto a los documentos notariales, los Registradores pueden calificar la validez de los actos y contratos siempre que la invalidez surja del propio documento o del Registro. Es importante que los registradores no asuman el rol de jueces, ya que estos no pueden revisar determinaciones de hecho ni conclusiones de derecho ni adjudicar derechos.⁸¹

De otra parte, la calificación de los *documentos judiciales* se limita a:

1. La jurisdicción del tribunal, la naturaleza y efectos de la resolución dictada, si esta se produjo en el juicio correspondiente y si se observaron en él los trámites y preceptos esenciales para su validez;
2. Las formalidades extrínsecas de los documentos presentados, y
3. Los antecedentes del Registro.⁸²

En cuanto a la jurisdicción del tribunal, los registradores pueden calificar: jurisdicción sobre la materia, sobre la persona, jurisdicción territorial, naturaleza y efecto de la orden judicial, si se siguió la acción prescrita por ley y si se cumplieron las reglas, requisitos y procedimientos que exige la ley.⁸³ Sobre las formalidades ex-

⁷⁸ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRÁ § 6381 (2017). Véase Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, 30 LPRÁ § 2267 (derogada 2015).

⁷⁹ RIVERA RIVERA, *supra* nota 9, en las págs. 288-89 (citando a *Western Fed. Sav. Bank. v. Registrador*, 139 DPR 328 (1995)).

⁸⁰ *Id.* en la pág. 289.

⁸¹ *Id.* en la pág. 291 (citando a *USI Properties. Inc. v. Registrador*, 124 DPR 448, 470 (1989)).

⁸² 30 LPRÁ § 6381. Véase 30 LPRÁ § 2267.

⁸³ RIVERA RIVERA, *supra* nota 9, en la pág. 293 (citando a H.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. UPR 113, 204-05 (1979)).

trínsecas, la facultad de calificación es la misma que para los documentos notariales. Por último, los registradores pueden verificar si surgen obstáculos en los libros y asientos del Registro que impidan la inscripción del documento presentado. Algunos ejemplos de esto son: la falta de inmatriculación de la finca, referencia a alguna finca que esté inscrita en otro Registro y la falta de tracto sucesivo.⁸⁴

El Tribunal Supremo ha establecido que las escrituras de venta judicial no son documentos judiciales para efectos de la calificación del Registrador. En *CRUV v. Registrador*, se resolvió que una escritura pública de compraventa judicial, en la cual solo comparece el alguacil como parte en su carácter oficial, no constituía un documento judicial.⁸⁵ Incluso, describió la escritura de venta judicial como un *documento notarial avalado por trámite judicial*.⁸⁶ Por tener dicha naturaleza, el Supremo entendió que el Registrador tenía la facultad de calificar la validez de los actos y contratos contenidos en el documento.⁸⁷ Por ejemplo, en el caso antes mencionado, se confirmó el señalamiento del Registrador a los efectos de que no se había acreditado que se publicara el edicto de subasta en un periódico de circulación general.⁸⁸ De forma similar, en *Pedragón Ferrer*, el Supremo avaló que el Registrador exigiera al presentante acreditar que el demandado fue notificado del aviso de subasta mediante correo certificado con acuse de recibo.⁸⁹ Por otro lado, en *Rigores v. Registrador*, el Supremo tuvo la oportunidad de atender un recurso gubernativo en el cual el recurrente alegó que el Registrador se había excedido en sus facultades calificadoras al negar la inscripción de una escritura de venta judicial, por no haberse incluido al titular registral en el procedimiento de ejecución de hipoteca.⁹⁰ En *Rigores*, uno de los señalamientos consistió en la ausencia de prueba que demostrara que se había notificado a los titulares inscritos del aviso de subasta.⁹¹ Allí se dijo que:

[A]l no ser la escritura de venta judicial presentada ante el Registrador un documento expedido por autoridad judicial, éste *no* se encontraba limitado... para la calificación de documentos judiciales. *Dicho de otra forma, el Registrador tiene que calificar una escritura pública de venta judicial dentro del ámbito de la calificación de los documentos notariales.*⁹²

⁸⁴ RIVERA RIVERA, *supra* nota 9, en la pág. 293.

⁸⁵ *CRUV v. Registrador*, 117 DPR 662 (1986).

⁸⁶ *Pedragón Ferrer v. Hon. Ismael Purcell*, 196 DPR 1024, 1036 (2016) (citando a RIVERA RIVERA, *supra* nota 9, en la pág. 291).

⁸⁷ *Id.*

⁸⁸ *CRUV*, 117 DPR en la pág. 664.

⁸⁹ *Pedragón Ferrer*, 196 DPR en la pág. 1038.

⁹⁰ *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710 (2005).

⁹¹ *Id.* en la pág. 717.

⁹² *Id.* en la pág. 722 (énfasis en el original).

Como muestran los casos citados anteriormente, bajo la antigua *Ley Hipotecaria*, la facultad del registrador al calificar escrituras de venta judicial se extendía a verificar el cumplimiento de los requisitos y exigencias de las Reglas de Procedimiento Civil y la *Ley Hipotecaria* para las ventas judiciales. Estos requisitos cobijan: el contenido de los avisos y edictos de subasta, las notificaciones de dichos avisos y publicación de los mismos conforme exigen las Reglas y las debidas citaciones a todas las partes que exige la *Ley Hipotecaria*.

El rol ejercido por los registradores en los casos anteriormente citados está limitado bajo la nueva *Ley Hipotecaria*. El contenido del aviso de subasta ya no será objeto de revisión por el registrador, pues formará parte de los documentos que recibirá y revisará el tribunal ante una solicitud para emitir la orden de confirmación. Por ejemplo, ahora serán los jueces quienes tendrán que verificar si se publicaron los avisos de venta en tres sitios públicos y en dos periódicos de circulación general, si los edictos describieron los bienes objeto de la subasta y si se anunció el sitio, día y hora de la subasta.⁹³ Además, serán los jueces quienes revisarán si en efecto se citaron a los titulares, tercer poseedor y acreedores posteriores al crédito ejecutado y anteriores a la anotación de demanda.⁹⁴ También serán los jueces los encargados de verificar si el contenido del edicto cumple con el artículo 102 de la Ley 210-2015.⁹⁵ El registrador ya no recibirá todos los documentos que forman parte del expediente de la subasta. Solo calificará la escritura de venta judicial y la copia certificada de la orden de confirmación.⁹⁶ Una escritura de venta judicial que esté acompañada de la orden de confirmación no debería tener obstáculos para su inscripción. Los registradores no pueden irse por encima de la determinación del tribunal de confirmar la venta judicial. Para denegar la inscripción de una escritura de una venta que ha sido confirmada, tendría que existir alguna incongruencia entre la escritura y la orden de confirmación o algún defecto patente en los documentos.

¿Qué puede calificar al registrador entonces? La escritura de venta judicial es un documento notarial avalado por autoridad judicial. El registrador aún puede calificar dicho documento, por ejemplo, en torno a la falta de alguna firma, rúbrica o sello, la fe de conocimiento o identidad de los otorgantes, la adhesión de sellos y comprobantes, la capacidad de los otorgantes y cualquier otro asunto que surja de la faz de la escritura. Hay que recordar que la escritura de venta judicial contiene también información sobre el procedimiento de subasta, la descripción de la propiedad, sus cargas y gravámenes, entre otras cosas, sobre las cuales el registrador puede pasar juicio.

⁹³ Véase R. P. Civ. 51.7, 32 LPRA Ap. V (2017).

⁹⁴ Véase Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, según enmendada, 30 LPRA § 6137 y 38 (2017).

⁹⁵ Véase *id.* § 6139

⁹⁶ Regla 112.1, Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Reglamento Núm. 8814 del 31 de agosto de 2016 (Departamento de Justicia).

Lo que ya no podrá hacer el registrador es denegar la inscripción por falta de documentos complementarios, pues el único documento que se tiene que acompañar es la copia certificada de la orden de confirmación. Tampoco puede denegar la inscripción por un asunto que esté cobijado dentro de los requisitos que tiene que verificar el juez para emitir la orden, esto es, si las partes fueron notificadas, emplazadas o citadas correctamente y si todo el procedimiento de la subasta se hizo conforme la ley y las reglas. En la medida en que un tribunal determine que sí se cumplieron todas las normas y requisitos, el registrador no puede irse por encima de esa determinación.

Por otro lado, la copia certificada de la orden de confirmación de venta es un documento judicial, cuya calificación está limitada a: la jurisdicción y los trámites y preceptos esenciales para la validez, las formalidades extrínsecas y los antecedentes del Registro. La orden de confirmación de venta contiene la siguiente información: fecha en que se dictó la sentencia, fecha en que fue notificada, suma que debe pagar el demandado, fecha en que se emitió el mandamiento de ejecución, fecha en que se celebró la subasta, persona a quien se le adjudicó y la cantidad, fecha en que se presentó la moción de solicitud de orden de confirmación y una lista de cotejo en la cual el tribunal confirma que la publicación de los edictos y avisos de subasta y el envío de copia del aviso a las partes correspondientes.⁹⁷ También acredita que dichos edictos cumplen con las Reglas de Procedimiento Civil y la Ley 210-2015. En cuanto a la copia certificada de la orden de confirmación, el registrador podría calificar, por ejemplo: que en efecto sea una copia certificada expedida por el tribunal, que tenga la firma del juez o jueza, que la información de la orden esté de acuerdo con la información de la escritura, que la cantidad sea la correcta, que el tribunal que haya emitido la orden tenga jurisdicción y que esté todo marcado en la lista de cotejo.

Aunque los registradores tienen facultad para calificar tanto la escritura de venta judicial como la orden de confirmación, ciertamente su rol se ha limitado en casos de venta judicial. Esto no tiene por qué ser algo negativo, pues la orden de confirmación lo que busca es acelerar y abaratar los costos del procedimiento de ejecución y así lo ha hecho.

C. Efectos en el ordenamiento respecto a la transmisión del dominio

La Regla 51.7(d) de Procedimiento Civil (anterior 51.8) dispone que cuando se otorga una escritura de venta judicial como parte de un procedimiento de ejecución de hipoteca, “[d]icho otorgamiento constituye la transferencia real del dominio del inmueble de que se trate”.⁹⁸ El Informe del Comité Asesor Permanente de Reglas de Procedimiento Civil indica que el inciso (d) de la Regla se enmendó “para aclarar que el otorgamiento de una escritura de venta constituye la transferencia real del

⁹⁷ Véase Circular Núm. 29 de la OAT, *supra* nota 74.

⁹⁸ R. P. Civ. 51.7, 32 LPRA Ap. V (2017).

dominio”.⁹⁹ Añadió además que sobre esta enmienda se debía ver el Voto Disidente de la juez asociada Anabelle Rodríguez Rodríguez en el caso de *Smyth, Puig v. Oriental Bank*.

En *Smyth*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, por estar igualmente dividido, rechazó atender una certificación interjurisdiccional proveniente del Panel de Apelaciones del Tribunal Federal de Quiebra para el Primer Circuito, a los fines de aclarar cuándo ocurría la transferencia del dominio en casos de venta judicial.¹⁰⁰ En el caso, se había realizado una venta judicial como parte de una ejecución de hipoteca y se había adjudicado el inmueble al banco. Cinco días después de la adjudicación, *pero antes de que el alguacil otorgara la escritura de venta judicial*, los deudores radicaron una petición de quiebra. Oriental Bank solicitó al Tribunal de Quiebra que levantara la paralización automática (*automatic stay*) bajo el fundamento de que el inmueble ya había sido transferido al banco y no era parte del caudal de quiebra (*estate*). Los deudores, por el contrario, alegaron que no había ocurrido la transferencia del dominio por no haberse otorgado la escritura de venta judicial.

Un grupo de jueces entendía que el dominio se transfería con la escritura de venta judicial, mientras que otro grupo entendía que la escritura de venta judicial era un mero acto simbólico, por lo que la transferencia en realidad ocurría al momento de adjudicarse la subasta. En su Voto Disidente, la juez asociada Anabelle Rodríguez Rodríguez, tras analizar disposiciones del Código Civil, jurisprudencia del Tribunal Supremo, tratadistas y casuística del Tribunal Supremo de España, concluyó que las ventas judiciales deben examinarse conforme a la doctrina del título y modo, por ser similares a las compraventas, y que, por lo tanto, el traspaso del dominio ocurre cuando se otorga la escritura de venta judicial. Primero, el Tribunal Supremo ya había comparado anteriormente el procedimiento de ejecución de hipoteca con el contrato de compraventa, por razón de que en ambos se celebraba una venta y se transmitía un bien por un precio.¹⁰¹ Segundo, los casos *Cooperativa de Ahorro y Crédito v. Registrador* y *Rigores v. Registrador* contienen expresiones que sugieren que la transferencia del dominio ocurre con el otorgamiento de la escritura. En *Cooperativa de Ahorro y Crédito v. Registrador*, el Tribunal Supremo expuso que la escritura de venta judicial, contrario al acta de subasta, no tiene el propósito de reflejar lo acontecido en la subasta, *sino de transferir el título de propiedad*.¹⁰² Mientras, en

⁹⁹ Comité Asesor Permanente de Reglas de Procedimiento Civil, Informe de Reglas de Procedimiento Civil, 592-593 (2007). Véase In re: Aprobación de las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 176 DPR 673 (2009); *Id.*

¹⁰⁰ *Smyth, Puig v. Oriental Bank*, 170 DPR 73 (2007) (Resolución).

¹⁰¹ *Id.* en las págs. 92-93 (Rodríguez Rodríguez, voto disidente) (citando a Banco Gubernamental de Fomento v. Abarca Warehouses, 109 DPR 132, 134 (1979)).

¹⁰² *Id.* en la pág. 95 (citando a *Cooperativa de Ahorro y Crédito v. Registrador*, 142 DPR 369, 382 (1997)).

Rigores v. Registrador, el Tribunal Supremo expresó que mediante la escritura de venta judicial “*se transfiere el derecho de propiedad a otra persona*”.¹⁰³ Finalmente, el Voto Disidente hace un análisis integrador de las Reglas de Procedimiento Civil y los artículos de la *Ley Hipotecaria* que regulan las ventas judiciales. La antigua Regla 51.8(d) ordenaba al alguacil otorgar una escritura de venta judicial, mientras que el artículo 231 de la *Ley Hipotecaria* establecía que el tribunal debía cancelar los asientos registrales correspondientes “una vez otorgada la escritura de traspaso” y el artículo 232 establecía que un acreedor adjudicatario debía entregar la cantidad correspondiente al derecho de hogar seguro antes de otorgar la escritura de venta judicial.¹⁰⁴

Ahora bien, qué efecto, si alguno, tiene el nuevo requisito de una orden de confirmación de venta, sobre la adopción de esta norma en Puerto Rico. ¿Siguen ocurriendo la transmisión del dominio con el otorgamiento de la escritura de venta judicial o hay que esperar la orden de confirmación? Para contestar esta pregunta se hará un análisis integrado del concepto de la entrega en el ordenamiento civilista español adoptado en Puerto Rico y una mirada a la transmisión del dominio en Estados Unidos y en los procedimientos de quiebra.

i. El concepto de la entrega o tradición

En el Derecho Civil la tradición se refiere a “la entrega de la posesión con ánimo de transmitir la propiedad”.¹⁰⁵ Es desde la entrega que el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa que ha adquirido.¹⁰⁶ Esta posesión puede ser tanto física como simbólica, pues la transmisión de la propiedad se reconoce no solo en los casos de entrega material de la cosa.¹⁰⁷ Mediante la tradición, se pone en posición al adquirente para ejercer el dominio sobre la cosa y poder disponer de ella en la forma que desee. Para que se configure la tradición o entrega se tienen que cumplir una serie de requisitos: a) que el transmitente sea dueño de la cosa, b) que exista justa causa para dicha transmisión, c) que el transmitente tenga la voluntad de transmitir y el adquirente la de adquirir, d) que ambos tengan la capacidad para celebrar el negocio jurídico y e) que se celebre el acto material o simbólico que la exteriorice.¹⁰⁸

En el Derecho Romano se reconocían varias formas de entrega simbólica o ficticia (*traditio ficta*): a) la tradición simbólica mediante la entrega de un objeto

¹⁰³ *Id.* (citando a *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 725 (2005)).

¹⁰⁴ *Id.* en las págs. 98-99 (citando Cód. Civ. PR arts. 231 y 232, 31 LPRA §§ 2731-2732 (2007)).

¹⁰⁵ 3-1 JOSÉ PUIG BRUTAU, FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL 340 (1978).

¹⁰⁶ Cód. Civ. PR art. 1048, 31 LPRA § 3012 (2017).

¹⁰⁷ PUIG BRUTAU, *supra* nota 105, en la pág. 340.

¹⁰⁸ *Segarra v. Viuda de Llorens*, 99 DPR 60, 76-77 (1970) (citas omitidas). Véase III O'CALLAGHAN MUÑOZ, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, DERECHOS REALES E HIPOTECARIO 101. (2012).

que no es el que se está transmitiendo, pero que lo representa (las llaves); b) la tradición instrumental (*traditio cartae*) que equipara la entrega de la cosa con el otorgamiento de la escritura; c) la tradición *longa manu* que consiste en mostrar la finca al adquirente para que este quede en posición de ocuparla; d) la tradición *brevi manu* que opera en casos donde el adquirente ya tiene la posesión de la cosa y solo falta el título y e) la tradición por *constitutum possessorium* en la cual la posesión la tiene el enajenante quien pasa a ocuparla en calidad de otro ocupante (como sería un arrendatario).¹⁰⁹

En la actualidad, nuestro Código Civil alude a dos tipos de entrega o tradición: la real y la simbólica. La real es aquella que pone en poder y posesión al comprador de la cosa, mientras que la simbólica o fingida se entiende como la entrega que se hace mediante el otorgamiento de la escritura pública, siempre que del instrumento no se deduzca una intención o propósito contrario.¹¹⁰ La entrega o tradición instrumental (o simbólica) atiende situaciones en las cuales no se puede trasladar la cosa en el momento exacto en que se realiza la venta. Así se permite que un título, junto con el acto que constituya la tradición instrumental, sea suficiente para transmitir el dominio de un bien inmueble. Así las cosas, para determinar si ha ocurrido una transferencia del dominio de un bien inmueble, será necesario conocer si se ha celebrado el otorgamiento de la escritura. Al aplicar esta teoría a las ejecuciones de hipotecas se hace, en parte, bajo la ficción de que el alguacil (o agente del Estado) actúa en representación del deudor y representa su voluntad en el negocio jurídico.¹¹¹

ii. La transferencia del dominio en los estados y en el Derecho de Quiebra

En Estados Unidos, la transferencia del dominio es un asunto de derecho estatal. El momento en que se entiende transmitido el dominio será determinado por las leyes y/o códigos particulares del estado donde se haya realizado el proceso de ejecución y venta. De hecho, a la hora de decidir controversias que dependen del interés legal que tenga el deudor sobre una propiedad, los tribunales de quiebra siempre miran al derecho estatal. En algunos estados, la transmisión del dominio se entiende realizada en el momento que se adjudica la subasta. Por ejemplo, en Carolina del Sur, el deudor pierde cualquier interés sobre la propiedad una vez “cae el mallet” y se le adjudica la propiedad al licitador.¹¹²

¹⁰⁹ PUIG BRUTAU, *supra* nota 105, en las págs. 350-51. Véase CARLOS LASARTE, CURSO DE DERECHO CIVIL PATRIMONIAL: INTRODUCCIÓN AL DERECHO 249-50 (22da. ed., 2012).

¹¹⁰ Cód. Civ. PR art. 1351, 31 LPRSA § 3811.

¹¹¹ Para una discusión más profunda sobre las tesis privatistas que superan la ausencia de la voluntad del deudor, véase Juan Pablo Murga Fernández, *Naturaleza jurídica de la venta judicial a la luz de la doctrina italiana y española*, Anuario de Derecho Civil LXIX FASC. I 153-219 (2016).

¹¹² *In re Watts*, 273 B.R. 471, 474 (Bankr. D.S.C., 2000).

En otros estados, se entiende que la venta solo es válida desde que el tribunal confirma la misma y que, por ende, no tiene ningún efecto jurídico previo a la orden de confirmación. Por ejemplo, la ley de Wisconsin establece que una persona adquiere el derecho de propiedad tras la confirmación de la venta judicial.¹¹³ De igual forma, en Ohio el deudor pierde el derecho de propiedad una vez se confirma la venta judicial, ya que con la confirmación se pierde el derecho de retracto (*right of redemption*) que provee el estado.¹¹⁴ De hecho, en Ohio no se entiende transferido el título hasta que el alguacil inscribe el certificado de venta, la orden de venta y la orden de confirmación en el registro del *county*.¹¹⁵ Similarmente, en Illinois la transmisión del dominio ocurre mediante la otorgación de la escritura, la cual no se puede otorgar hasta que el tribunal confirme la venta.¹¹⁶

En otros estados, el análisis se distingue según el tipo de interés. Una persona puede tener un *equitable interest* sobre una propiedad o un *legal interest*. El primero se refiere al derecho a obtener el pleno dominio o la titularidad sobre un bien. El segundo se refiere, como tal, al derecho pleno de propiedad. Por ejemplo, las cortes de Delaware han afirmado que el *legal title* no se obtiene hasta que se otorga la escritura, luego de confirmarse la venta; “the execution and delivery of the sherrif’s deed is necessary to perfect the legal title.”¹¹⁷ Antes de esto, lo que se tiene es un *equitable title* o *equitable interest*. No obstante, a pesar de que el *legal title* solo se obtiene mediante confirmación de la venta, la fecha en que se obtiene la misma se retrotrae a la fecha de la venta judicial, fecha en la cual se obtiene el *equitable title*.¹¹⁸ La orden de confirmación solo sirve para transmitir el *legal title* a esa persona que ya había adquirido un *equitable title* cuando se le adjudicó la

¹¹³ En lo particular, la Ley de Washington establecía:

Upon any such sale being made the sheriff or referee making the same, on compliance with its terms, shall make and execute to the purchaser, ... a deed of the premises sold, setting forth each parcel of land sold to the purchaser and the sum paid therefor, *which deed, upon confirmation of such sale, shall vest in the purchaser, ... all the right, title and interest of the mortgagor... in and to the premises sold...*

WIS. STAT. § 846.17 (derogada 2017) (énfasis suplido): Véase, también In re Madison Hotel Associates, 749 F.2d 410, 422 (7th Cir.1984).

¹¹⁴ Véase Bates v. Postulate Invests., LLC, 892 N.E.2d. 934, 941 (2008) (“Once the court in the foreclosure action confirmed the sheriff’s sale on August 31, 2006, Postulate became the legal title holder of the subject property, and Otto could no longer exercise his right of redemption.”).

¹¹⁵ OHIO REV. CODE ANN., § 5309.64 (2018).

¹¹⁶ “The mortgagor holds legal title to the foreclosed property until a deed is issued to the holder of a certificate of sale.” In re Snowden, 352 B.R. 848, 854 (Bankr. N.D. Ill. 2006); “After (i) confirmation of the sale, and (ii) payment of the purchase price... the court (...), shall upon the request of the holder of the certificate of sale (...), promptly execute a deed to the holder or purchaser *sufficient to convey title*. ILL. COMP. STAT. ANN. § 15-1509(a) (2018) (énfasis suplido).

¹¹⁷ In the Matter of Spencer, 115 B.R. 471, 478 (Bankr. Del. 1990) (énfasis en el original).

¹¹⁸ *Id.*

subasta. Este último no deja de ser importante por no ser el título de propiedad. Otro ejemplo del efecto del *legal title* y el *equitable title* es Pennsylvania. En este estado el adquirente de una propiedad vendida en pública subasta adquiere un *equitable interest* al momento en que cae el mallete (“at the fall of the auctioneer’s hammer”).¹¹⁹ El interés propietario (*legal title*) no se obtiene hasta el otorgamiento de la escritura.

Por otro lado, hasta qué momento se tiene un *legal interest* y hasta qué momento se tiene un *equitable interest*, según el derecho del estado, puede ser vital en casos de quiebra. No solo determina si la propiedad en controversia forma parte o no del caudal de quiebra (*estate*), sino que también puede determinar si el deudor tiene un derecho a saldar sus atrasos (*cure arrears*), si tiene un derecho de retracto (*right of redemption*) o si tiene derecho a que se levante la paralización automática (*relief from stay*) para perfeccionar el título de propiedad.¹²⁰ Por ejemplo, en el Derecho de Quiebra una propiedad cuyo *equitable title* y *legal title* no recaiga en la misma persona no forma parte del caudal de quiebra.¹²¹ Además, las cortes de quiebra de Delaware han concluido que cuando un comprador posee el *equitable title* en una venta judicial, pero no logra obtener el *legal title* (porque no se ha otorgado la escritura) antes de que el deudor radique la quiebra, hay causa para que se levante la paralización automática y se permita que ese comprador perfeccione su *legal title*.¹²² Esto tiene el efecto de sacar del caudal de quiebra el bien del deudor que fue vendido en pública subasta. Igualmente, las cortes de quiebra de Pennsylvania han levantado la paralización automática (*automatic stay*) para permitir que un adquirente perfeccione su titularidad.¹²³

Por otro lado, en New Hampshire se considera que un adquirente obtiene un *equitable interest* cuando se adjudica la subasta. Este interés es suficiente para que el deudor pierda su derecho a retracto una vez el mallete cae y se otorga el acta de la subasta.¹²⁴ Además de perder el derecho a retracto que proveen muchos estados, un deudor se expone a perder su derecho a “curar los atrasos”. El Código de Quiebra permite que un deudor bajo el Capítulo 13 pague los atrasos en el pago de una hipoteca vencida sobre su residencia principal, hasta el momento en que la propiedad

¹¹⁹ *Butler v. Lomas and Nettleton Company*, 862 F.2d 1015, 1019 (3d Cir. 1988).

¹²⁰ En el Derecho de Quiebra, una vez el deudor radica su petición se levanta una paralización automática sobre toda acción de cobro que se pretenda llevar contra propiedad del deudor o propiedad del caudal de quiebra. 11 U.S.C. § 362.

¹²¹ 11 U.S.C § 541(d) (2018); “Furthermore, § 541(d) provides that equitable title to property belonging to a person other than the debtor does not pass into the bankruptcy estate.” *Matter of Spencer*, 115 B.R. en la pág. 483.

¹²² *Matter of Spencer*, 115 B.R. en la pág. 485.

¹²³ Véase *In re Pulcini*, 261 B.R. 836 (Bankr. W.D. Penn, 2001); **In re Donovan**, 183 B.R. 700 (Bankr.W.D.Pa.1995); **In re Golden**, 190 B.R. 52 (Bankr.W.D.Pa.1995).

¹²⁴ *In re LaPointe*, 505 B.R. 589 (B.A.P 1st Cir. 2014).

es “vendida” conforme al derecho estatal.¹²⁵ Este derecho es independiente de cualquier derecho de retracto que pueda ofrecer el estado. El momento en que se entiende que la propiedad fue “vendida” y, por lo tanto, que el deudor perdió su derecho a curar los atrasos se determina por el derecho estatal. Por ejemplo, según el derecho de Illinois, se ha concluido que el deudor tiene hasta el momento en que se adjudica la venta para curar sus atrasos y no hasta el momento en que el tribunal la confirma.¹²⁶ Por el contrario, en Arkansas se entiende que una venta judicial no se completa hasta que esta es confirmada por el tribunal.¹²⁷ Esto implica que si el deudor radica quiebra luego de la venta, pero antes de la confirmación, este aún puede “curar” el incumplimiento.¹²⁸ Incluso, la orden de confirmación que emite el tribunal se entiende una violación a la paralización automática y, por ende, nula.

En Puerto Rico, el derecho vigente es que, cuando se trata de ventas judiciales, el derecho de propiedad se transmite mediante el otorgamiento de la escritura de venta judicial. Incluso, desde antes del caso de *Smyth* y antes de que se enmendaran las Reglas de Procedimiento Civil, las cortes de quiebra entendían que la titularidad del bien se transmitía con el otorgamiento de la escritura.¹²⁹ Esto tiene el efecto de incorporar al caudal de quiebra toda aquella propiedad que haya sido vendida, pero cuya escritura de venta no haya sido otorgada al momento de presentar la petición de quiebra. Si por el contrario, el bien ejecutado fue vendido en pública subasta y se celebró el otorgamiento de la escritura, antes de que el deudor presentara su petición de quiebra, el deudor perdió su interés propietario y la propiedad no formará parte del caudal.

Esta aplicación dependerá de la interpretación que den los tribunales locales a la orden de confirmación de venta. Si se entiende que la Asamblea Legislativa no quiso cambiar el momento en que se transfiere el dominio luego de una venta judicial, entonces el derecho vigente será que la propiedad ha sido transmitida con la escritura, a pesar de que no se tenga todavía la orden de confirmación. Esto tendría el efecto de que se permita levantar las paralizaciones automáticas para que el tribunal estatal pueda emitir la orden de confirmación. Además, excluiría dicha propiedad

¹²⁵ 11 U.S.C. § 1322(c)(1) (2018) (“a default with respect to, or that gave rise to, a lien on the debtor’s principal residence may be cured under paragraph (3) or (5) of subsection (b) until such residence is sold at a foreclosure sale that is conducted in accordance with applicable nonbankruptcy law”).

¹²⁶ Véase *Colon v. Option One Mortg. Corp.*, 319 F.3d 912 (2003) (en donde se determinó que la deudora había perdido su derecho a retracto y se levantó la paralización automática para que se pudiera confirmar la venta judicial).

¹²⁷ *In re Brown*, 282 B.R. 880, 882-83 (Bankr. E.D. Ark. 2002).

¹²⁸ *Id.*

¹²⁹ Véase por ejemplo *In re Rodríguez*, 334 B.R. 754 (B.A.P. 1st Cir. 2005); *In re Martínez Ortiz*, 306 B.R. 727 (Bankr. D.P.R. 2004); e *In re Hernández*, 244 B.R. 549, 552 (Bankr. D.P.R. 2000) (“[I]n a mortgage foreclosure sale, title of the property is transferred to the purchaser when the deed of judicial sale is executed.”).

del caudal de quiebra, a pesar de que no se tenga la orden. Pero, si se interpreta que la incorporación del requisito de una orden de confirmación tuvo la intención de modificar el momento en que se transfiere el dominio al momento de la confirmación (o en algún momento se enmienda la *Ley Hipotecaria* o las Reglas de Procedimiento Civil a tales efectos), el deudor seguirá siendo el dueño en pleno dominio del bien, hasta tanto no se emita la orden. Esto implicaría que si ese deudor presenta una petición de quiebra, el bien formaría parte del caudal, y el deudor de Capítulo 13 tendría oportunidad de curar sus atrasos sobre hipotecas sobre su residencia principal, conforme a la sección 1322(c)(1).

iii. Análisis final sobre los efectos

Cualquier duda sobre cuándo ocurre la transmisión del dominio en casos de venta judicial fue aclarada por el texto de la Regla 51.7(d) de Procedimiento Civil que establece expresamente que el otorgamiento de la escritura constituirá la transmisión del dominio. Además, la tendencia prevaleciente sigue siendo equiparar la venta judicial a un contrato de compraventa. Dentro de la teoría del título y el modo, el otorgamiento de la escritura constituye la entrega o tradición instrumental, o simbólica. ¿Podría cambiar este entendimiento con la orden de confirmación de venta? La *entrega* exige que concurren seis requisitos: el transmitente sea dueño de la cosa, haya justa causa para la transmisión, voluntad de transmitir, voluntad de adquirir, capacidad legal de las partes y el acto material o simbólico que exteriorice la transmisión.

Una interpretación puede ser que el último acto en el cual están presentes tanto adquirente como transmitente es en el otorgamiento de la escritura pública. La orden de confirmación es un acto ministerial que realiza exclusivamente el tribunal para darle su visto bueno al procedimiento y agilizar el proceso de inscripción en el Registro. Por esta razón, a pesar del nuevo requisito de una orden de confirmación, se podría concluir que el acto de la entrega sigue siendo el otorgamiento de la escritura. Otra interpretación puede ser que el acto material o simbólico deba entenderse como aquel que en efecto concluye u oficializa la transferencia del bien del deudor al adquirente. A base de esto, se podría argumentar que ese acto no ocurre con el otorgamiento de la escritura, sino con la orden de confirmación del tribunal. Bajo este análisis, el adquirente tendría apenas una expectativa de convertirse en el titular de la propiedad, pero no tendría el dominio hasta que se confirme la venta. Además, vale señalar que en el contrato de compraventa no hay un equivalente a la orden de confirmación, lo cual permitiría replantear la aplicación de la doctrina del título y modo a las ventas judiciales.

Sin embargo, del historial legislativo y el contexto en el que se aprueba la Ley 210-2015 no surge que la intención haya sido modificar lo dispuesto en la Regla 51.7(d) sobre la transferencia del dominio. La incorporación del requisito de una

orden de confirmación surgió tras la necesidad de acelerar y abaratar los procesos de ejecución de hipoteca, y en especial, las inscripciones en el Registro. Con la orden de confirmación se buscaba aliviar a los registradores de tener que verificar todos los documentos complementarios que se exigían bajo la vieja Ley. A su vez, se aliviaba a la parte que solicitaba la inscripción de tener que incurrir en el costo de obtener copias certificadas de todos los documentos relativos a la subasta.

Con la orden también se buscaba que las escrituras de venta judicial logaran un acceso más rápido y sencillo al registro. Además, cabe recordar que la Ley fue enmendada meses después de ser aprobada para permitir el otorgamiento de la escritura pública de traspaso, antes de tener la orden de confirmación. Esto demuestra la importancia que tiene el otorgamiento de la escritura en los procedimientos de ejecución y en el tráfico económico. La Asamblea Legislativa sabía que había aclarado expresamente que la transmisión del dominio ocurre con el otorgamiento de la escritura. Por esto, la necesidad de enmendar la Ley para evitar esperar a la orden, dado los atrasos iniciales por parte de los tribunales. Además, este requisito se adoptó utilizando lenguaje del procedimiento sumario de ejecución, que por su naturaleza era mucho más corto y rápido. Por último, no se puede perder de perspectiva que el nuevo requisito se incorporó como parte de un objetivo más amplio de modernizar el Derecho Hipotecario y el sistema de inscripción registral. Por esta razón, a menos que la Ley 210-2015 o las Reglas de Procedimiento Civil sean enmendadas a tal efecto, se debe entender que la orden de confirmación no cambia la normativa en torno a que en procedimientos de ejecución de hipoteca, la transmisión del dominio se realiza con el otorgamiento de la escritura de venta judicial.

Acorde con esto, las controversias que lleguen a los tribunales de quiebra que requieran determinar quién tenía el derecho de propiedad sobre un inmueble ejecutado, deben resolverse bajo la normativa que se ha utilizado incluso desde antes de *Smyth*. Un deudor perderá su derecho de propiedad sobre el bien una vez se otorgue la escritura de venta judicial, aun si no se ha emitido la orden de confirmación de venta. Como consecuencia, el inmueble ejecutado no formará parte del caudal de quiebra. Cónsono con ello, los tribunales podrán levantar la paralización automática para dar oportunidad al tribunal estatal a emitir la orden de confirmación y al nuevo dueño presentar la escritura y la orden al Registro de la Propiedad. Debido a que el comprador ya había adquirido el dominio cuando el deudor radicó la quiebra, el Tribunal de Quiebra puede levantar la paralización para que se perfeccione el interés. Por otro lado, en caso de que no se haya otorgado la escritura, el deudor retendrá la titularidad sobre el inmueble y aquel a quien se le adjudicó la subasta no tendrá derecho a reclamar el bien como suyo. Tampoco podrá pedir que se levante la paralización, pues no había adquirido el dominio al momento de la quiebra.

Finalmente, cabe plantearse si a pesar de todo esto, es conveniente que la transmisión del dominio ocurra antes de que se confirme la venta. En caso de que se confirme la venta, no debe haber problemas mayores. Pero, ¿qué ocurre si el

tribunal deniega la confirmación? La Ley 210-2015 indica en su artículo 107 que si el tribunal entiende que no se han cumplido todos los requisitos para emitir la orden, expondrá las razones para la denegatoria y ordenará que se corrijan los errores, faltas o defectos y que se practiquen debidamente las acciones incorrectas que surjan del expediente. Estos errores pueden ser notificaciones incorrectas, edictos que no cumplen con las disposiciones de ley, partes que no fueron notificadas, entre otros. Algunos errores pueden conllevar la nulidad de la subasta y la necesidad de volver a comenzar todo el proceso de ejecución. Cabe recordar que la Ley 210 permite que se ponga en posesión judicial y se desalojen a los ocupantes de la propiedad, antes de que se tenga la orden de confirmación. También, permite la cancelación de asientos. Aunque esto puede presentar problemas, la realidad es que no es muy distinto de lo que ocurría antes de que se aprobara la Ley 210-2015. Incluso, bajo la ley anterior, la incertidumbre podía ser mayor pues había que esperar la calificación del registrador, que tardaba mucho más tiempo, para saber si hubo defectos procesales en el trámite de la subasta. Ahora se supone que las partes sean notificadas con mayor prontitud si hay algún defecto que invalide el procedimiento de ejecución. Esto reduce las posibilidades de que el nuevo dueño realice alguna acción sobre la propiedad que luego pueda ser afectada por la denegatoria de la confirmación.

Nada impide que la Legislatura disponga por ley que la transmisión del dominio se debe entender realizada cuando el tribunal emite la orden de confirmación. En muchos estados de Estados Unidos esa es la norma. Se puede argumentar que eso daría más seguridad a los adquirentes, ya que después de la orden no cabría duda sobre su derecho de propiedad y solo procedería presentar la escritura en Registro, la cual debe ser inscrita dentro de un periodo relativamente corto. No obstante, un cambio de este tipo no debe tomarse ligeramente. Tampoco se debe cambiar la norma para atemperarla a la de los estados. La demora en los tribunales de Puerto Rico, especialmente los de primera instancia, es una realidad. Los tribunales siguen sobrecargados de casos y se tardan más de diez días en emitir las órdenes de confirmación. En el Tribunal de Distrito Federal, las órdenes de confirmación pueden tardarse una semana o apenas unos días. Hacer esperar al adquirente a la orden de confirmación para que este adquiera el dominio de la propiedad puede causar incertidumbre y atraso en el tráfico económico, precisamente lo opuesto a lo que se quiere con la nueva *Ley Hipotecaria*.

IV. Conclusiones y Recomendaciones

La Ley 210-2015 fue aprobada con el fin de modernizar y corregir el Derecho Hipotecario y agilizar las transacciones económicas relativas a los derechos reales. Conforme a este objetivo, la Asamblea Legislativa decidió incorporar a los procedimientos de ejecución de hipoteca el requisito de una orden de confirmación de venta y adjudicación. A pesar de estar redactado conforme a las secciones derogadas

que aplicaban al procedimiento sumario de ejecución, este requisito se adoptó del Tribunal de Distrito federal para el Distrito de Puerto Rico.

Una lectura en el agregado de la Exposición de Motivos, las discusiones en las vistas públicas y el contexto en el que se aprobó la nueva *Ley Hipotecaria*, permite deducir que el objetivo de incorporar este nuevo requisito era uno meramente procesal. Con la orden se busca reducir la carga de los registradores, quienes ya no tienen que verificar todos los documentos del expediente de la subasta. También se pretende ahorrarle tiempo y dinero a aquellos que interesen inscribir escrituras, entre ellas la de traspaso o venta judicial. Ahora, el único documento complementario que hay que acompañar a la escritura es la orden de confirmación de venta. Antes había que acompañar copias certificadas de la sentencia del tribunal, la orden y mandamiento de ejecución, los edictos y avisos de subasta y el acta de subasta. Las copias certificadas de todos estos documentos eran costosas y tardaban en ser emitidas por el tribunal. Esto añadía más tiempo a un proceso de por sí extenso. Agilizar los procesos posteriores a la subasta funciona para crear un balance a favor de los acreedores, quienes ven sus procedimientos de ejecución prolongados por las demoras de los tribunales y por las recién aprobadas *Ley de Mediación Compulsoria* y *Ley de Ayuda al Deudor Hipotecario*.

Por el momento, la orden de confirmación parece estar teniendo el efecto deseado. A pesar de tener un comienzo atropellado, la Legislatura y la Oficina de Administración de Tribunales han adoptado medidas para atemperar el sistema judicial a este nuevo requisito. La Legislatura enmendó la nueva *Ley Hipotecaria* para aclarar que la escritura de venta judicial se puede otorgar antes de que se obtenga la orden de confirmación. Por su parte, la Oficina de Administración de Tribunales adoptó un modelo de orden de confirmación para agilizar el trámite en los tribunales. Ahora la parte adquirente adjunta un proyecto de orden de confirmación a la moción solicitando dicha orden. Ambas medidas reafirman que el objetivo de la Legislatura al adoptar este requisito fue agilizar y simplificar los procedimientos de ejecución de hipoteca y que no se pretendió realizar ningún cambio sustantivo respecto a la transmisión del dominio.

Los retrasos que se vieron en los primeros meses de vigencia de la Ley se han ido reduciendo. Aunque los tribunales no están cumpliendo con el término de diez días dispuesto por la Ley, las órdenes de confirmación están saliendo dentro de un periodo mucho menor que el que tardaba antes el registrador para inscribir las escrituras. A pesar de esta demora, el efecto en el agregado parece ser positivo. La demora de los tribunales es incomparable a los atrasos en el Registro. Actualmente, una vez se obtiene la orden de confirmación, esta se presenta en el Registro junto con la escritura de venta judicial y un par de días o semanas después ya está inscrita. Ya no hay que esperar meses o años como ocurría bajo la Ley anterior.

Esto es el resultado de la limitación al rol calificador del Registrador, que implica la orden de confirmación de venta, pues le quita de las manos un sinnúmero

de documentos que ahora son revisados por un juez. La validez del procedimiento de venta judicial ahora será evaluada por los jueces. Aunque los registradores aún tienen la facultad de calificar tanto la escritura de venta judicial como la orden de confirmación, esta calificación va a asuntos que surjan exclusivamente de esos dos documentos y no del expediente completo de la subasta.

Por otro lado, este nuevo requisito no debe afectar mucho los procedimientos de quiebra. El otorgamiento de la escritura sigue siendo la forma de transmitir el dominio. Un inmueble sobre el cual se haya otorgado una escritura de traspaso habrá pasado de un titular a otro. En caso de que no se haya obtenido la orden de confirmación antes de iniciarse el procedimiento de quiebra, los tribunales darán la oportunidad para que el tribunal la emita, levantando la paralización automática.

De otra parte, el efecto positivo que pueda tener la orden de confirmación en la agilización de los procesos no implica que no puedan surgir controversias jurídicas en torno a esta. Tampoco implica que no haya espacio para hacer enmiendas. Primero, la *Ley Hipotecaria* se debe enmendar a los fines de impedir que se ordene el lanzamiento de los ocupantes del inmueble antes de que el tribunal confirme la venta. Actualmente, el artículo 112 de la Ley permite que el tribunal ponga en posesión judicial al nuevo dueño y ordene el desalojo o lanzamiento del ocupante dentro de veinte días a partir de la venta o adjudicación. El artículo debe ser enmendado para que el término comience a partir de la confirmación, tal como leía antes de las enmiendas de la Ley 132-2016 y en las disposiciones sobre el procedimiento sumario en la Ley anterior. El lanzamiento de los ocupantes puede esperar a la confirmación, más aún cuando los tribunales están emitiendo dichas órdenes en quince o veinte días.

De forma similar, el artículo 113 de la Ley debe enmendarse de forma que se aclare que la cancelación de asientos se podrá practicar en el Registro luego de que se haya confirmado la venta. El artículo actualmente indica que se pueden practicar las cancelaciones luego del otorgamiento de la escritura, pero este lenguaje estaba pensado para el texto de la Ley previo a las enmiendas, cuando la escritura se tenía que otorgar luego de la confirmación. El artículo 113 debe atemperarse a estos cambios, ya que no sería responsable que el registrador practique unas cancelaciones de asientos sin saber si la venta se hizo conforme a los requisitos en ley.

Por otro lado, se debe considerar adoptar un término prescriptivo para solicitar la nulidad absoluta del procedimiento de ejecución. En el caso de *Atanacia*, el Tribunal Supremo aclaró que aunque el término para los procedimientos sumarios era de tres años, los procedimientos ordinarios no tenían término. El Tribunal entendió que la naturaleza del procedimiento sumario era distinta a la del procedimiento ordinario y que, por tanto, no se justificaba aplicar el mismo término para ambos. El procedimiento sumario tenía un periodo más corto para solicitar la nulidad debido al nivel de intervención judicial que caracterizaba el proceso. Parte de esta intervención incluía emitir una orden de confirmación de venta luego de la subasta. Aunque

ciertamente el procedimiento ordinario que existe actualmente mantiene muchas diferencias con el procedimiento sumario que fue derogado, el adoptar el requisito de una orden de confirmación justifica limitar el término para entablar las acciones de nulidad. Si ahora un tribunal va a revisar todo el expediente de la subasta y va a confirmar que se cumplieron con todos los requisitos procesales, ¿por qué permitir que una acción de nulidad se pueda presentar diez, quince o veinte años después? La Ley Hipotecaria debe enmendarse para incorporar un término prescriptivo de tres o cinco años para solicitar la nulidad de un procedimiento de ejecución.

También, se recomienda que la Oficina de Administración de Tribunales, si no lo está haciendo ya, recopile información sobre el tiempo que están tardando los tribunales en emitir las órdenes de confirmación. No solo esto, sino que sería igualmente útil conocer cuánto tardan otras etapas del procedimiento de ejecución. Por ejemplo, cuánto tiempo pasa entre la presentación de la demanda y la sentencia y orden de ejecución. Además, una vez se obtiene la sentencia, cuánto tiempo después se celebra la subasta. También sería bueno saber, cuántas ejecuciones se celebran mensualmente en cada región judicial. La recopilación de datos y estadísticas puede ayudar a la Rama Judicial a diseñar medidas para hacer los procedimientos más ágiles y eficientes en beneficio de todas las partes.