

I. Jurisprudencia comentada

POR EDUARDO VÁZQUEZ BOTE

JURISPRUDENCIA REGISTRAL. SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO DE 9 DE FEBRERO DE 1979 (R-78-213. PONENTE, MAGISTRADO SR. JORGE DIAZ CRUZ — Pascual vs. Fernández & Berens Mortgage Bankers, Inc.).

No recuerdo en dónde pude leer que el mal de nuestros tiempos deriva de que hemos perdido la capacidad de asombro. Felizmente (?), el Tribunal Supremo de Puerto Rico parece decidido a combatir dicho mal, pues no pierde oportunidad de asombrarnos por medio de sus resoluciones y sentencias. Que tal labor se la ha tomado a pecho es claro con solamente ojear (si bien con frecuencia sería suficiente hojear) sus decisiones. De hecho, el año que terminó no parece ser nada respecto del que está en curso, si mantiene la tónica de la sentencia que es objeto del presente comentario. Sentencia que parece estar directamente influida por el nefasto Juez Woolf, ya que responde perfectamente a los cánones tan particulares con que este Magistrado acostumbra a aplicar un sistema jurídico que nunca en su vida se molestó en conocer.

Los hechos del caso pueden exponerse, y nunca mejor modo, recurriendo a la copia de lo que en la propia sentencia se dice, ya que si faltase relación de hechos será defecto atribuible, como siempre, al propio Tribunal por no exponerlos; si, como parece presumible, la relación es completa, porque no se pueda decir que la referencia es inexacta. Y, como ha de verse, la exactitud es imprescindible.

LA SENTENCIA

En su intervención por vía de demanda enmendada de tercería e injunción (*sic*) alega la recurrente, Berens Mortgage Bankers, Inc. (Berens), que el 30 de enero de 1974, mediante escritura número 51 ante el Notario Licenciado José Garrido Monge, el recurrido, Reinaldo Pascual, y su esposa, Sara Domingo, vendieron a los esposos Francisco Fernández Sierra y Yolanda Llopatequi, por precio de \$ 55.000, un solar de 554,86 m/c. y casa de concreto en la Urbanización San Fernando, del Barrio Monacillos de Río Piedras, y que por escritura número 52, de igual fecha y ante el mismo Notario, los

compradores constituyeron *primera hipoteca* (énfasis del original) sobre la citada finca urbana en garantía a Berens de pagaré evidencia de préstamo por \$ 55.000, que ésta les facilitó para pagar el precio; que al día siguiente, 31 de enero de 1974, los compradores y deudores, Fernández Sierra y esposa, otorgaron la escritura número 4 ante el Notario Licenciado Alberto Sepúlveda sobre constitución de hipoteca garantizando un pagaré al portador por la cantidad de \$ 5.300, que entregaron a su vendedor, Reinaldo Pascual; que esta segunda hipoteca fue presentada en el Registro de la Propiedad el 8 de febrero de 1974, y la de Berens se presentó el 26 del mismo mes y año, resultando el crédito de ésta postergado al inscribirse como segunda hipoteca, detrás del de Pascual, que fue inscrito como primera en estricto orden de presentación; que en 26 de enero de 1977, Pascual radicó demanda contra sus compradores y deudores, en cobro de \$ 2.650 e intereses, importe del segundo plazo de su pagaré hipotecario; obtuvo sentencia en rebeldía y procedió a la ejecución del inmueble llegando hasta la subasta, en que compareció como único licitador, la cual fue anulada por falta de notificación a los acreedores posteriores, y que subsanado el error y de seguirse la ejecución con nueva subasta, Berens no tendría más remedio para proteger su crédito que pagar la acreencia de Pascual, erogación y desembolso adicional que no fue contemplado en su préstamo a los compradores. Termina solicitando la suspensión de la subasta y el reconocimiento de su hipoteca como primera y preferente gravamen sobre la referida finca urbana.

A la demanda de Berens siguió su moción de sentencia sumaria, en la que incorpora los hechos esenciales de la primera, destacando el hecho de que *fue intención y propósito de todas las partes en esa negociación, vendedores, compradores y Berens, sin cuya condición ésta no hubiera facilitado el préstamo, la de que la hipoteca a favor de Berens tuviera rango de primera hipoteca, como es costumbre en estos casos, y añade:*

El demandante, Reinaldo Pascual, que es el tenedor del pagaré por \$ 5.300, y que como tal inició la ejecución origen de este expediente, no puede considerarse como tercero de buena fe, porque si bien no intervino en el contrato de hipoteca en garantía de ese pagaré, Pascual tenía conocimiento de los pactos o convenios habidos entre las partes en la oportunidad en que él vendió su casa, en el sentido de que la hipoteca de Berens debía tener el concepto de primera hipoteca.

El señor Pascual no puede acogerse a los beneficios que concede la ley a los terceros y al principio de primero en tiempo, primero en derecho, sabiendo, como sabía, que la hipoteca de Berens tenía que ser preferente a cualquiera otra de fecha posterior.

El señor Pascual pretende aprovecharse del descuido o falta de diligencia de Berens en llevar con rapidez al Registro la copia certificada de su escritura de hipoteca, y se apresuró en llevar la suya, que era de fecha posterior, a fin de que se inscribiera con anterioridad, convirtiendo así, desde el punto de vista registral, en primera hipoteca la que debió tener el rango de segunda.

Pascual tenía conocimiento, fuera del Registro, de la desconformidad entre lo que aparece del Registro y que era la realidad extrarregistral, circunstancia ésta que lo priva del requisito de la buena fe. El sabía de la verdadera situación jurídica de su derecho de hipoteca, la cual no se reflejaba exactamente en el Registro.

En su contestación a la demanda de tercería de Berens, el vendedor Pascual no contravierte la alegación esencial de que al otorgar escritura de compraventa fue enterado y aceptó que la hipoteca garantizando el préstamo de Berens para pago del precio tendría rango de primera, por lo que debe considerarse admitida (1). A igual conclusión es forzoso llegar examinando el escrito de oposición por el demandante Pascual a la solicitud de sentencia sumaria de Berens, en la cual tampoco niega (2) los párrafos arriba transcritos, en los que se le imputa falta de buena fe excluyente de toda condición de tercero. Ha descansado exclusivamente en la teoría de que nuestra decisión en *Ponce Federal Savings vs. Registrador*, 105, D.P.R., 486 (1976) no permite cuestionar la buena fe de quien gana prioridad con la simple presentación en el Registro.

El 11 de mayo de 1978, la Sala de San Juan del Tribunal Superior dictó sentencia sumaria desestimando la reclamación de Berens y ordenando la continuación de la ejecución de sentencia obtenida por Pascual. Al recurso de revisión de la tercerista Berens notamos inaplicación de *Ponce Federal Savings*, supra, y el 29 de septiembre de 1978 expedimos la siguiente orden:

Se concede al demandante-recurrido un término, a vencer en 13 de octubre de 1978, para que muestre causa () por la que no deba ordenarse la paralización de los trámites de ejecución de sentencia en el caso civil número 77-485 de la Sala de San Juan del Tribunal Superior, dejar sin efecto la sentencia dictada en 11 de mayo de 1978 contra el tercerista Berens Mortgage Bankers, Inc., y remitir el caso al Tribunal de Instancia para ventilar la cuestión de si el demandante es o no tercero de buena fe por haber tenido conocimiento de los pactos o convenios habidos entre las partes en el acto de la venta de la propiedad objeto del pleito, en el sentido de que la hipoteca constituida a favor del tercerista Berens habría de tener el rango de primera hipoteca y, por tanto, ser preferente a la hipoteca constituida a favor del demandante recurrido.*

La contestación del recurrido Pascual sigue aprisionada en el argumento de que el ser o no ser el primer presentante un tercero de buena fe es cuestión irrelevante a la prioridad conferida a quien primero llega al Registro.

Empezaremos por recordar que *Ponce Federal Savings vs. Registrador*, supra, se resolvió en el limitado cauce del recurso gubernativo, en el cual nunca se suscitó, pues no lo permite dicho procedimiento, cuestión alguna sobre tercero de buena fe. Allí no fue parte el primer presentante y el recurso fue finalmente desestimado por aparecer que la Registradora no restó valor legal a los documentos del Banco, ni tenía facultad para adjudicar rangos diferentes a los que resultan del automatismo dictado por la cronología (3) de la presentación. Por igual razón de no cuestionarse la buena

(1) Regla 6.4 de Procedimiento Civil. Consecuencias de no pagar:

«Las aseveraciones contenidas en cualquier alegación que requiera una alegación respondiente y que no se refieran al monto de los daños, se tendrán por admitidas si no se negaren en la alegación respondiente.»

(2) Regla 36.5 de Procedimiento Civil: «... cuando se presente una moción solicitando que se dicte sentencia sumaria y se sostenga en la forma provista en esta Regla 36, la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o repulsas contenidas en sus alegaciones, sino que vendrá obligada a contestar en forma tan detallada y específica como lo hubiere hecho la parte promotora, exponiendo aquellos hechos materiales que cree que intenta probar. Si no contestare bajo juramento, deberá dictarse sentencia en su contra».

La «orden para mostrar causa» provoca, entre sus efectos, que el asunto es visto por el Juez que expide dicha orden, no yendo el asunto a ulterior reparto.

(3) *Ibid.*, pág. 493.

fe del presentante, tampoco sostiene al recurrido lo resuelto en *Riera vs. Registrador de San Juan I*, 23, D.P.R., 540, 545 (1916).

La extensión del asiento de presentación es operación obligada para el Registrador si el título reúne los requisitos necesarios para practicarla. Sin embargo, la eficacia del principio *prior tempore, potior jure*, en cuanto se proyecta más allá de la formalidad que otorga una preferencia automática a quien primero llega al Registro, está supeditada al principio de la fe pública registral y, como dice ROCA SASTRE (4), *concretamente a la necesidad de que el favorecido por la prioridad reúna la condición de tercero hipotecario*. El ilustre comentarista, al afirmar que el principio de fe pública condiciona material o sustancialmente, aunque no formal u objetivamente, al de prioridad, dictamina: *En el orden formal o adjetivo, esto es, en lo relativo al procedimiento registral o modo de proceder el Registro, éste sólo ha de tomar en consideración el principio de prioridad, pues la fe pública es materia ajena al Registrador y, por tanto, únicamente ha de tener presente el orden de presentación de los títulos o actos registrables. Pero en el aspecto material o sustantivo, esta rigidez cronológica quiebra cuando el favorecido por el principio de prioridad no está protegido a su vez por la fe pública del Registro* (5).

En nuestro sistema inmobiliario registral, que es de inscripción, a diferencia de los sistemas de transcripción, que concentran la energía protectora en el solo hecho de acudir antes a registrar, el principio de prioridad cede al de fe pública del Registro erigida en torno a la figura del tercero de buena fe. El rango o preferencia excluyente obtenido con la presentación al Registro, a tenor del principio de primero en tiempo, primero en derecho, no es final e irreversible. Hay un recurso a los Tribunales de Justicia para litigar las cuestiones que afecten la virtualidad o legitimidad de la preferencia ganada en el Registro. La aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que regula los derechos de tercero, es de la exclusiva competencia de los Tribunales.

En el decurso del tiempo, nuestra jurisprudencia se ha enriquecido con precedentes valiosos, que en observancia del rigor científico de nuestro Derecho inmobiliario ha elevado y sobrepuesto la calidad de tercero civil en plano superior al tercero hipotecario, reflejo inevitable del más vasto orden moral y jurídico realizado en el Código Civil, que no alcanza la mecánica externa, y en sustancial grado formalista, del Registro de la Propie-

(4) *Derecho Hipotecario*, 6.ª ed., tomo 2, pág. 157.

(5) A renglón seguido ROCA SASTRE, *ibíd.*, amplía con el ejemplo:

«Y así, en el caso clásico de la doble venta de una finca, si el segundo comprador inscribe su título adquisitivo pero carece de buena fe, por ser conocedor de la venta primera, o bien la inscribe por vía de inmatriculación por no estar inmatriculado en el Registro la finca vendida, en ambos casos, si el primer comprador reacciona impugnando, por estos motivos, judicialmente la segunda venta y solicitando la cancelación de la inscripción correspondiente, la misma se derrumbará con su asiento, y con ello dejará de operar el principio de prioridad, pudiendo inscribir el primer comprador su título adquisitivo por virtud de la compraventa. Esto será debido a que el segundo comprador verificó una adquisición *a non domino* que no es mantenida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, porque este último precepto exige, para mantener tal adquisición, que el adquirente sea tercero hipotecario, condición ésta que no puede ostentar por faltarle en un caso el requisito de la buena fe y en el otro por no haber adquirido el titular registral.

Lo mismo ha de entenderse cuando el titular registral vende primero su finca y después hace donación de la misma, inscribiéndose ésta, pues en este caso la prioridad a favor del donatario cederá ante la presión del comprador perjudicado, por cuanto aquél, por no ser adquirente a título oneroso, no será protegido por dicho mismo artículo 34 de la Ley.

Tampoco podrá prevalerse de la prioridad registral el comprador que conozca el hecho de que el vendedor impuso un gravamen que no llegó a inscribirse sobre la finca comprada, o si tal comprador es un inmatriculante, o si en vez de comprador es un donatario.» ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, tomo II, 6.ª ed. (1968), págs. 157-158. (Énfasis en el original.)

dad. CASTÁN percibe como nota predominante del Derecho civil la presencia de un elemento y un carácter interno de índole racional y moral: su contenido legitimador, su justicia, es decir, su conformidad con la idea de justicia o, cuando menos, como dicen algunas direcciones modernas, su orientación o tendencia a lo justo. Esta exigencia racional o exigencia de justicia, consustancial al Derecho natural, es de rigor también para la existencia del Derecho positivo. Para que el estatuto positivo de la vida colectiva sea legítimo no basta que un orden cualquiera sea por él establecido; hace falta, además, que este orden sea puesto al servicio de la idea de la justicia, valor supremo que constituye la finalidad y razón de ser del Derecho. En definitiva, este elemento, más que ningún otro, es el que da su sentido específico a la noción del Derecho (6).

Este Tribunal ha puesto el ordenado acceso al Registro al servicio de la idea de la justicia, sentenciando que no puede considerarse tercero aquel que tiene conocimiento al adquirir el inmueble de las cargas que lo afectan, aunque no haya intervenido en el contrato inscrito [*Valdés vs. Del Valle et al.*, 1, D.P.R., 25, 32 y sigs. (1899), confirmado en *Cuebas vs. Banco Territorial y Agrícola et als.*, 19, D.P.R., 1171, 1174 (1913)]; sin honrada intención no es factible acogerse al premio que el artículo 1.362 del Código Civil otorga al primero de los dos compradores de una misma cosa raíz que llega primero al Registro de la Propiedad [*Abella vs. Antuñano*, 14, D.P.R., 498, 505 (1908)]; con GÓMEZ DE LA SERNA, que «[n]o tiene buena fe el que habiendo presenciado el acto o contrato en virtud del cual uno se ha desprendido del dominio de la cosa y sabiendo, por tanto, y de ciencia propia, que corresponde al que delante de él la adquirió, la compra o por cualquiera otra clase de contrato la obtiene del antiguo dueño con pleno conocimiento de que no lo es, y aprovechándose del descuido que tal vez tenga el primer adquirente en hacer la inscripción, se apresura a llevar la suya al Registro para que, con arreglo al artículo 17, no pueda ya inscribirse aquélla en que él intervino como escribano o como testigo. Favorecer esta adquisición tan de mala fe, en perjuicio del que adquirió la misma cosa con buena fe, no sería moral ni justo: si prevaleciera, se abriría ancha puerta a lamentables abusos» [*Ninlliat vs. Suriñac et al.*, 24, D.P.R., 67, 76-77 (1916)]; así, la buena fe es uno de los requisitos que debe reunir el tercer adquirente para poder gozar de las ventajas que reporta el principio de la fe pública, y con ROCA SASTRE, «[l]a circunstancia de que el tercero haya adquirido de buena fe, como presupuesto necesario para la protección registral, es cosa embebida dentro del importante principio de la fides pública registral... Buena fe, en el sentido técnico aquí empleado, es el desconocimiento por el tercer adquirente de la verdadera situación jurídica del derecho adquirido, en la parte no reflejada exacta o íntegramente en el Registro. Es la ignorancia de la inexactitud registral, entendida ésta en sentido amplio» (énfasis en el original) [*Mundo vs. Fuster*, 87, D.P.R., 363, 376 (1963)]; «pero ese solo hecho no le da la protección hipotecaria que invoca. Hay que adicionarle su estado de buena fe civil..., aquel que demuestra que el posterior adquirente no tenía conocimiento fuera del Registro de la desconformidad de los hechos entre lo que aparece del Registro y lo que pudiera ser la realidad» [*Sánchez vs. Colón*, 97, D.P.R., 493, 497 (1969)], y por voz del Juez Jacinto Texidor, «el Tribunal Supremo de España en buen número de decisiones ha declarado que aquél que conoce la existencia de un grava-

(6) CASTÁN TOBEÑAS: *Derecho civil español, común y foral*, tomo 1, vol. 1, pág. 55, 10.ª ed. (1962).

men o la situación jurídica de un inmueble, no es en realidad un tercero en cuanto a ese gravamen o a esa situación. La ley no vive en un medio ambiente ficticio, sino en un conjunto de realidades. No basta por sí solo el elemento filosófico, el principio ético jurídico, para dar vida a la ley; ésta necesita, como necesita el cuerpo humano el aire para respirar, de los elementos históricos y circunstanciales. Por esa razón, el Tribunal Supremo de España, en esas sentencias de que hablamos, ha puesto la mirada en las realidades de la vida, y si una persona ha venido percibiendo con sus sentidos los signos evidentes de una servidumbre, no puede por una ficción legal ser un tercero con respecto a ese gravamen. Aparte de esa punto de vista, muestran esas decisiones la íntima relación entre el Derecho civil y su rama, la Ley Hipotecaria, pese a los que pretenden independizar ésta de aquél. Con relación al Derecho civil, la Ley Hipotecaria es un menor que nunca alcanzará la mayoría de edad» [Arroyo vs. Zavala, 40, D.P.R., 269, 272 (1929), seguida en Colón vs. Plazuela Sugar, Co., 47, D.P.R., 871, 876 (1935)] (7).

Tanto en su contestación a la demanda como en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria, el demandante y recurrido Pascual ha admitido hallarse informado por conocimiento directo derivado de su presencia en el acto de otorgamiento de las escrituras de compraventa en que fue vendedor, y de hipoteca en garantía del pagaré por \$ 55.000 entregados por sus compradores, Fernández Sierra y esposa, a Berens, de que este crédito hipotecario tendría rango de primero, como lo tiene usualmente la hipoteca dada a quien prestó su dinero para adquirir la vivienda. Su efímero triunfo presentando en el Registro su crédito hipotecario antes que Berens, se ha disuelto confrontado con el superior valor de justicia que le niega calidad de tercero de buena fe. Quien carece de la condición de tercero civil no podrá ganar la de tercero hipotecario por el puro mecanismo de un asiento de presentación. La carrera al Registro no puede imponer la postergación involuntaria de un gravamen preferente.

Nuestra orden para mostrar causa intimaba la devolución del caso a instancia para que en juicio plenario se dilucidara la cuestión de si el demandante Pascual es o no un tercero de buena fe; pero éste con sus alegaciones ha excluido toda necesidad de vista evidenciaria, todos los hechos materiales están propiamente ante nuestra consideración y no queda área de controversia ni punto justiciable que amerite un juicio plenario [cfr. *Fuentes vs. Srio. de Hacienda*, 85, D.P.R., 492 (1962)].

Se expedirá el auto y se dictará sentencia concediendo la solicitud de sentencia sumaria de la interventora recurrente Berens y adjudicando rango preferente en el Registro a su crédito hipotecario (*sic* en lo pertinente).

EL COMENTARIO

De la relación indicada y transcrita, siendo sencillos los hechos del caso, el comentario debe ir referido, al menos, para sustentar una mínima armonía entre el contenido y el título dado a este comentario, a los fundamentos de la sentencia.

(7) A la pág. 876 de *Colón v. Plazuela*, *supra*, nos unimos a la doctrina expresada en veinte sentencias del Tribunal Supremo de España que puede condensarse así:

«No puede alegar su cualidad de tercero hipotecario aquel que tiene perfecto conocimiento de las condiciones con que hubo de verificarse la adquisición, aun cuando éstas no consten en el Registro,

Desde esta perspectiva, se observa en la sentencia una doble vertiente. De un lado, el argumento *a posteriori*, que presupone una interpretación judicial afincada en colaboración con el pensamiento de autoridades del mundo jurídico. *A priori*, una estimación judicial de hechos y actos, que permiten luego al Juez plantear el problema que el Tribunal llama jurídico.

Bajo este perfil, lo primero que asombra—que me ha asombrado a mí, al menos—es el empeño del Tribunal en centrar el caso sobre hechos que ni son ni ocurren como el Tribunal pretende, ni que tienen el significado que en exclusiva se les quiere atribuir.

La primera finta que esgrime el Tribunal—y luego se verá por qué aludo a una finta—se encaja en las alegaciones del tercerista recurrente, *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, de que el demandante recurrido (realmente ejecutante) es un tercero carente de buena fe, por lo que no le es de aplicación la protección prevenida en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. De esa aseveración de *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, y de la orden del Tribunal para mostrar causa de oposición a dichas aseveraciones, concluye el Alto Organismo—que con esta sentencia baja un poco—que «la contestación del recurrido Pascual sigue aprisionada en el argumento de que el ser o no ser el primer presentante de un tercero de buena fe es cuestión irrelevante a la prioridad conferida a quien primero llega al Registro».

Llama la atención el empeño del Tribunal en esta finta de tercería, pues la alegación surge solamente en el escrito sometido por *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, en que dice y repite que Pascual «no puede acogerse a los beneficios que concede la ley a los terceros y al principio de primero en tiempo, primero en derecho, sabiendo como sabía que la hipoteca (*sic*) de Berens tenía que ser preferente a cualquiera otra de fecha posterior». Parece un chiste, pero sigue siendo finta del Tribunal Supremo, por medio del Juez ponente, su obsesión de que Pascual admite, por no rebatir, que tiene que ser tercero. Olvida *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, pero, sobre todo, olvida el propio Tribunal, que la defensa de tercería solamente puede ser alegada por quien se cree amparado en el artículo 34 (la nulidad que encierra en su seno es una nulidad *relativa*, en el sentido que da BETTI al concepto), siendo, en todo caso, una cuestión de interpretación y no un hecho. Como ingenuamente reconoce el propio ponente, al pretender rebatir la invocación del precedente *Ponce Federal Savings vs. Registrador*, que no es sino invocar el principio de prioridad en su modalidad de preferencia. El «desenfrentamiento» que hace el ponente, respecto del precedente invocado por Pascual, es otra versión de aquel versillo: «El día que yo nací / nacieron todas las flores, / por eso los albañiles / llevan zapatillas blancas». ¿Por qué ese interés del Tribunal en dar entrada al absurdo alegado por *Berens Mortgage Bankers, Inc.*? (Conviene no omitir nada del nombre, por lo que luego se dirá.)

Ciertamente, porque de esa manera el Tribunal puede centrar la disputa en un eje que no se discute ni que se puede discutir, con lo cual sí va a poder (en apariencia) resolver el caso, como tiene por costumbre este Tribunal, mediante criterios de autoridad, ya que con frecuencia carece de la autoridad de los criterios. En este caso, la autoridad es, ¡nada menos!, que ROCA SASTRE, a quien se cita y recita, seguido de CASTÁN TOBEÑAS. Citas de las cuales cabe adelantar que menos mal que ninguno se encuentra en Puerto Rico (don José, tristemente, por haber ya fallecido), con lo que ninguno puede enterarse de lo que se dice que dicen.

¿Qué estima el Alto Organismo que ha escrito ROCA SASTRE?

La opinión es clara en su enorme ignorancia. Citando a ROCA SASTRE en su sexta edición del *Derecho Hipotecario* (dato éste de gran importancia, pues es lo único cierto de la cita), y en su página 157; el punto es que así citado, lo que pueda decir ROCA SASTRE carece de sentido si no se lee previamente la página 156 y buena parte de la 157, en exceso de lo citado. Porque ROCA SASTRE comienza diciendo: «El principio de prioridad puede operar respecto de *derechos reales no incompatibles entre sí*, por ser de posible *convivencia* o *concurrencia* los dos o más derechos reales sobre una misma finca o derecho real y no darse, por tanto, aquella incompatibilidad sustancial o de mayor ámbito, base del principio de prioridad en su actuación excluyente. El resultado de tal supuesto es que al ser posible la concurrencia de tales derechos reales sobre una misma finca o derecho real, entre ellos existe una determinada *jerarquía*, según el orden de ingreso en el Registro de la Propiedad, lo cual hace que el principio de prioridad atribuya a cada derecho real compatible un determinado *rango* en relación con los demás, pero sin producir ineficacia jurídica del último o últimos de ellos según el tiempo de su entrada al Registro.

»Por tanto, la actuación aquí del principio de prioridad registral tiene sólo una función prelativa de *atribución de rango* de los derechos reales que hayan tenido acceso al Registro, debido a su carácter compatible, y regida por el orden cronológico de entrada en el Registro de la Propiedad».

Y en *letra pequeña*, la cual, al parecer, por ser pequeña, no se lee por el Alto Organismo (aunque mucho me temo, por las pruebas a que me estoy remitiendo, tampoco se ha leído la letra grande, quizá por ser grande), añade ROCA SASTRE:

«La Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 destaca esta diferente función del principio de prioridad, pues después de afirmar, al referirse a la prioridad excluyente, de que 'en el interés de los que adquieren un derecho está la adopción de las medidas necesarias para que no sea ilusorio', pues 'el que deja de inscribir el contrato anterior y da lugar a que el segundo se celebre e inscriba, no puede quejarse', y agrega que 'no es extensivo esto a las *hipotecas*; la anterior no inscrita será postergada a la que de fecha más moderna se inscribió más pronto; aquí ya no existe peligro alguno: si la finca hipotecada basta para pagar a ambos, ninguno queda perjudicado; si no alcanza a tanto, el que inscribió primero será siempre el atendido con preferencia; si sólo se puede cubrir el crédito del primero que inscribió, éste exclusivamente se aprovechará de la hipoteca'.»

Ahora ya sabemos qué piensa ROCA SASTRE en punto al caso, así como cuál fue la intención legislativa. Punto tan indudable, que no existe una sola discrepancia, doctrinal o jurisprudencial, hecha excepción, es claro, del ponente de la sentencia que justifica estas páginas. Y también sabemos, por expresa referencia de la Exposición de Motivos de la Ley de 1861, que quien es negligente, como *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, no puede luego quejarse, como se queja.

El «pequeño» *lapsus* del Tribunal permite inicialmente afirmar dos cuestiones. Una, que cuando se usan argumentos de autoridad es menester enterarse previamente de lo que piensa la autoridad que se invoca. Segunda, que las citas, cuando se hacen, deben hacerse completas, destacadamente, cuando quien las hace es un organismo encargado de ser «árbitro» (al menos, en apariencia). Yo creo que no merece la pena citar a ROCA SASTRE, en

las páginas 160 y siguientes de la edición citada por el Tribunal, para seguir acreditando el engaño de la cita. Pero sí puede ser conveniente, para acreditar el descaro judicial, hacer referencia a la primera edición de la obra de ROCA SASTRE, acreditando de este modo que el hipotecarista, de fama ganada a pulso, ha mantenido un pensamiento constante. Por ejemplo, cuando en la página 666 del tomo I, en nota número 2 a pie de página, escribe: «Respecto a estos dos principios», esto es, de legitimación y de fe pública, «el de prioridad actúa a modo de auxiliar o complementario. En los sistemas que atribuyen valor constitutivo a la inscripción, el principio de prioridad sirve para determinar el momento del nacimiento del derecho real; así ocurre en nuestro sistema en materia de hipotecas» (énfasis añadido). Y en la página 679 de esa primera edición añade: «Respecto de los títulos constitutivos de derechos reales, debe observarse que el artículo 17 no habla de los títulos en que se grave el dominio sino hasta después, o sea, con referencia a los títulos anteriores rezagados. Inscrito un título constitutivo o de imposición de un gravamen, otorgado después de otro anterior no inscrito que fuere traslativo del dominio, se puede inscribir posteriormente este título, si bien a él le afectará la carga que implica el título de constitución inscrito anteriormente... No obstante, hay que distinguir los derechos reales que pueden coexistir y gravar simultáneamente una misma finca (hipotecas, etc.) de los derechos reales que desintegran y dividen trascendentalmente las facultades integrantes del dominio... Los primeros son unos derechos reales compatibles entre sí. Especialmente respecto al derecho real de hipoteca, que busca en la finca su valor, el artículo 17 no rige, según reconoce la Exposición de Motivos de la Ley de 1861...» Y en la página 689 añade: «Como expresa la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, en materia de hipotecas, la anterior no inscrita será postergada a la que, de fecha más moderna, se inscribió más pronto...»

Con lo expuesto parece claro que la alusión realizada por el Tribunal, que he calificado de finta, es una finta. Finta que tiene una finalidad ingenua (pero no benévola), que pudo destacar uno de mis propios estudiantes en la materia (que solamente lleva dos meses en la asignatura): desvirtuar el planteamiento, enfocando un problema de *rígida prioridad por el carácter constitutivo de la inscripción hipotecaria*, como uno de contradicción de títulos incompatibles. Así se explica la larga cita de, otra vez, ROCA SASTRE, «en el clásico problema de la doble venta», que recoge la nota 5 de la sentencia, cuyo valor es igual, en el caso, que citar a Blancanieves y los siete enanitos.

Aquí cabría plantear la cuestión de si el despiste judicial es premeditado o carente de intención. Ignorar aspectos tan elementales, que hasta un estudiante de dos meses de incursión en el inmobiliario registral aprecia los mismos, sería atribuirle al Tribunal una ignorancia inexcusable. Con ello no quiero afirmar que el ponente no ignore estos principios elementales—la sentencia no lo permite—, sino que es más grave atribuir esa ignorancia, que una intencionalidad diversa. Y no sería causa de escándalo afirmar la intencionalidad, por lo que luego diré, aunque no sea éste el caso.

Continuando en esa línea de pensamiento judicial (por así llamarlo). ¿Cómo llega el Tribunal a este fiasco? Basándose en las alegaciones de *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, quien atribuye a Pascual la condición de tercero para negarle la protección del artículo 34, porque *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, dice que «fue intención y propósito...», sin cuya condición ésta

no hubiera facilitado el préstamo, la de que la primera hipoteca a favor de *Berens* tuviera rango de primera...». Incidentalmente, debe quedar Pascual muy satisfecho de que *Berens* no le hubiese imputado en la demanda haber sido el autor del «saco de Roma», que si no...

Aquí se encierra un punto de gran importancia, que el Tribunal resuelve a su manera, esto es, sin saber el Derecho aplicable. Viene en resultar que *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, prestó con intención y propósito. Y por mor del Tribunal, esa intención y ese propósito obligan a tercero. Me da la impresión de que el Tribunal no ha apreciado que acaba de dar entrada en Derecho puertorriqueño a la *Voraussetzung*. No explico qué es la figura, pues los estudiosos del Derecho y gran número de estudiantes lo saben; que no lo sepa el Tribunal no es realmente problema mío. Lo importante es que así la vida de relación ha quedado subordinada a la psicología.

En este punto es curioso observar cómo el Tribunal admite y rechaza alegremente un conjunto de consideraciones, «olvidándose» de otras que debió apreciar inmediatamente, y por razón de propia admisión de parte. Por ejemplo, la alegación de *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, de que «el señor Pascual pretende aprovecharse del descuido o falta de diligencia de *Berens*». Si la propia *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, se atribuye descuido o falta de diligencia, parecen referidas directamente a ella las palabras de la Exposición de Motivos de la Ley de 1861, de que «quien deja de inscribir el contrato anterior y da lugar a que el segundo se celebre e inscriba, no puede quejarse». Y quejarse es lo que hace *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, lo que le «pasa desapercibido» al Tribunal, quien, no obstante, observa, meticulosamente, cómo Pascual no se enfrenta, negándolo, a una aseveración absurda de *Berens Mortgage Bankers, Inc.* Yo no sé de dónde saca el Alto Organismo que las pretensiones absurdas, en interpretación de la ley, deben refutarse, porque siendo la ley conocida por todos, la pretensión de parte acerca de su sentido es indiferente, sobre todo en un sistema judicial en que los Tribunales impiden a las partes hacer alegaciones de Derecho, «porque el conocimiento del Derecho es materia privativa del Tribunal», que, además, se siente ofendido personalmente si se pretenden esas alegaciones. Bien vemos que no siempre el Tribunal conoce el Derecho, y vemos también que en ocasiones sufre cortocircuitos entre lo fáctico y lo jurídico que son difícilmente explicables.

Otro leve *lapsus* judicial—sorprendente cuando de oficio aprecia similares circunstancias en una de las partes—es no haber captado que desde que *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, otorga su contrato de hipoteca hasta que inscribe el mismo ha pasado un tiempo largo, veintisiete días, y que el lapso de tiempo transcurrido entre el otorgamiento de la escritura por Pascual y su correspondiente inscripción no ha trascendido un brevísimo período sospechoso, sino uno normal y bastante sensato de nueve días. Luego por parte alguna aparece que «Pascual... se apresuró en llevar la suya, que era de fecha posterior, a fin de que se inscribiera con anterioridad...». Por el contrario, el ponente acepta esta aseveración de *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, como afirmación *ex-cátedra*, olvidándose incluso de que ni los Papas recurren ya a este tipo de pronunciamientos.

Tampoco parece haber apreciado el ponente otro «pequeño dato». Desde que *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, inscribió su hipoteca, hasta los trámites de ejecución por Pascual, han pasado tres años. Tres años, durante los cuales *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, ha tenido en su poder un her-

moso título, en que consta un sello registral en que se dice de su hipoteca: «Inscrita como segunda, al tomo..., folio..., inscripción número...» No deja de ser curioso que Pascual, por no refutar lo que no tiene por qué refutar, se perjudique, mientras que *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, por pretender ignorar lo que no puede y que está obligada a saber, sea beneficiada con ello.

Hay, sin embargo, más cosas, y más graves aún.

Debe indicarse que cuando el Tribunal Supremo de Puerto Rico plantea una cuestión de simple y automática prioridad como cuestión contradictoria, está demostrando públicamente y sin arrobo su ignorancia entre la diferencia de ambos aspectos, que, en principio, ninguna relación guardan. Pero como por la prioridad no debe dar la razón a *Berens Mortgage Bankers, Inc.*, hay que buscar la manera de concedérsela. ¿Cuál es la manera? Sencillo: cambiando todo el sistema inmobiliario registral y el de Derecho civil en lo que toque. Me explico.

La falsa hipótesis de contradicción de títulos incompatibles la presenta el Tribunal Supremo—haciendo propia la aseveración de *Berens Mortgage Bankers, Inc.*—como un problema de tercería. Curiosamente, recurre entonces el ponente a aceptar la tesis de ROCA SASTRE en tema de tercería y eficacia del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, tesis que ese Alto Organismo ha rechazado sistemáticamente en todas sus sentencias, pero que asombrosamente acepta aquí como presupuesto lógico (?) de trabajo, y así, solamente así, aceptando que el tercero es un subadquirente, por lo que si no tiene buena fe, no empece ser subadquirente, no queda protegido por el artículo 34, puede decirse que no es el Tribunal quien afirma tal, sino el magnífico ROCA SASTRE. Queda al lado que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha calificado siempre al tercero protegido por el artículo 34 como un adquirente según el Registro. Así, y *para este caso*, se sitúa al lado de ROCA SASTRE, negándose a sí mismo. Pero va mucho más allá el Tribunal, porque para ROCA SASTRE el tercero subadquirente surge en la hipótesis de *títulos contradictorios*, títulos de contenido real; de ahí el clásico problema de la doble venta. Mientras que en este caso, y para este caso, el ponente hace surgir el punto de tercería como subadquisición en una situación de *títulos no contradictorios*, sino jerárquicos. No obstante lo cual, como veremos, el ponente va a añadir a este fiasco absurdo otro de mayor entidad—ya que aún no le sale el juego como quiere—, y sin saber cómo, la contradicción de títulos *va a surgir*, porque el contrato de hipoteca queda convertido, por mor del Tribunal, en un gravamen antes de su inscripción, que junto con la hipoteca inscrita, que es riguroso derecho real, nos ofrece la tan querida contradicción.

Con ello, y hasta el momento, la sentencia demuestra solamente una cosa: la supina ignorancia del Tribunal acerca de qué es un título en sentido civil y en sentido registral; la ignorancia supina de qué sea un título contradictorio: la ignorancia supina de qué es un contrato de hipoteca y un derecho real de hipoteca. Unido, claro es, a una ignorancia genérica, sobre qué es carácter constitutivo de la inscripción, cuál es el sistema recogido en la Ley Hipotecaria para la hipoteca y demás derechos reales, etc. Con lo cual, lo que manifiesta la sentencia es que desconoce qué es la Ley Hipotecaria (en lo que la sentencia no aporta nada nuevo, salvo la «versión» en que se manifiesta), qué función cumple, cómo la cumple y para qué se promulgó la ley. No digo yo que un Juez, sea o no del Tribunal Supremo, pueda o no ignorar todo esto, pues la experiencia demuestra

que cosas igual de elementales han ignorado. Me limito a apuntar que es demasiada ignorancia para un solo caso.

Porque tanta ignorancia lleva incluso al Tribunal a desconocer su *gran aportación* al Derecho inmobiliario registral: la «hipoteca mencionable», esa que, según ROCA SASTRE, es «un sacrilegio jurídico». Pero no se crea que ese desconocimiento de la *mención de hipoteca* se efectúa para superarlo; no. La intención del Tribunal—de ese que se ha visto obligado a realizar «cirugía judicial» para poner el Derecho puertorriqueño a tono con los tiempos, según decía en *Arroyo vs. Registrador*, 86, D.P.R., 362—implica retornar al régimen de las hipotecas ocultas, esas mismas que desde las Corets convocadas por los reyes don Carlos y doña Juana, en el primer tercio del siglo XVI, se han estimado como nefastas; se trata de afirmar las hipotecas ocultas, perjudicando al contrayente de buena fe no ya las cargas o gravámenes existentes, sino las meras relaciones obligacionales, cuando no «la intención y propósito» de alguien, con tal que se denomine *X Mortgage Bankers, Inc.*, premiando así a quien teniendo un derecho que descuidó inscribir perjudique con ello, por una falta que solamente a él le es imputable, a quien actuó con diligencia. Si el Tribunal se toma la molestia, que no lo hará, de leerse la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria española de 1861, tantas veces citada por ROCA SASTRE, podrá apreciar que su sentencia no es sólo regresión al sistema anterior, al de los registros técnicos, sino una regresión al régimen anterior al instaurado por las viejas Contadurías de hipotecas, esto es, a un sistema registral de Neanthertal. Naturalmente, esto no es óbice para clamar por reformar la vigente Ley Hipotecaria, por «arcaica». Ha olvidado el Tribunal el carácter constitutivo de la inscripción para el derecho real de hipoteca; ha olvidado el carácter «mencionable» que el Alto Organismo, por orgasmo que le provocó un día el primitivo Derecho anglonorteamericano, vino a atribuir a las hipotecas del sistema hispánico (sobre todo cuando el acreedor es un *X Mortgage Bankers, Inc.*, o similar), para abrazar abiertamente un sistema tan original, que es suficiente un contrato de hipoteca para que ese contrato produzca efectos *erga omnes*; solamente se le olvidó añadir, para que la contribución fuere perfecta, que el «contrato de oído» valía igual.

Con lo cual, la sentencia no sólo demuestra su ignorancia acerca del sistema registral del país, sino también su desconocimiento del artículo 1.209 del Código Civil, según el cual «los contratos sólo producen efecto entre las partes y sus herederos».

De lo dicho puede resumirse lo siguiente:

1.º La sentencia *crea* «Derecho puertorriqueño», que es lo bonito (y que es lo que se suele decir, cuando no se sabe qué es lo que se dice), inventándose unos contratos únicos en cualquier sistema jurídico.

2.º La sentencia *crea* «Derecho puertorriqueño», que sigue siendo lo bonito, convirtiéndose ese contrato en un gravamen, quizá porque es contrato de hipoteca y aún no se ha enterado el Tribunal de las diferencias entre el contrato de hipoteca y el derecho real de hipoteca.

3.º La sentencia *crea* «Derecho puertorriqueño», calificando el *gravamen* así abortado como título contradictorio de otro que no lo es, pero que va a serlo, *tiene que serlo*, en ese proceso de creación.

4.º La sentencia *crea* «Derecho puertorriqueño», pero ahora menos bonito ya, determinando que quien es parte queda automáticamente conver-

tido en tercero, si existe alguna aseveración de la parte contraria en tal sentido.

5.º La sentencia *crea* «Derecho puertorriqueño», considerando que el tercero así logrado no queda amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria si existe alguna aseveración de la parte contraria en tal sentido.

6.º La sentencia *crea* «Derecho puertorriqueño», porque se trae a colación a ROCA SASTRE, a quien se le propone diciendo lo que nunca ha dicho, pero que ni el ponente ni el resto del Alto Organismo tampoco se han atrevido nunca a decir *proprio cordis*; todo lo cual permite ya afirmar que la hipoteca no se ajusta al principio de inscripción constitutiva ni, por ello, al criterio de prioridad y rango, pues quien no es tercero, lo es para negarle la protección del artículo 34, al no concurrir en él una buena fe que no le es requerida por el Ordenamiento, ya que la relación obligatoria es un gravamen, que impone tratar como títulos contradictorios a los que no lo son.

¡Pascual, Pascual! ¿Qué fue de tu buena fe? Porque aquí vuelve a ignorar el ponente qué sentido tiene la buena fe registral. Curioso que aquí ya no se cita a ROCA SASTRE, entre otras razones, porque sería algo más difícil «descolgar» uno o dos renglones que autorizasen a decir que buena fe y su ausencia son el absurdo pretendido por el Tribunal (8).

Centrado así el caso mediante su descentralización, se permite todavía el ponente otros escarceos que demuestran la ignorancia acerca del sistema que debe interpretar, y nuevamente tomando a ROCA SASTRE como *medium*, que tal parece, apunta ese párrafo conforme al cual descubrimos el 9 de febrero de 1979 cómo nuestro sistema es uno de inscripción y distinto, por tanto, de los de transcripción... en materia de hipotecas. ¡Y olé!

Después de tanta *interpretación creadora*, digna de mejor causa—y luego se indicará por qué—, recurre la sentencia a un socorrido argumento, que suele usar con frecuencia el Alto Organismo. También aquí se cita a otra persona, de prestigio ganado por su esfuerzo propio, transcribiendo de su obra una serie de conceptos que, aunque ninguna relación guardan con el tema del caso, hacen que la sentencia quede preciosa. Se trae a colación la expresión de CASTÁN TOBEÑAS en tema de características del Derecho civil, esto es, algo que ni tan siquiera permite conexión al caso recurriendo, por ejemplo, a los principios generales. Pero surge una gran columna de humo—ya ni tan siquiera se trata de una finta—, que permite dar la impresión, sentencia en mano (aunque creo que ni el propio Tribunal se engaña), de que además de hundir el sistema privado de Derecho (no sólo el hipotecario, sino también el civil), se está haciendo justicia, que es mucho más bonito, si cabe, que hacer «Derecho puertorriqueño». Por eso se dice que el Derecho civil contiene un elemento racional y moral.

¡Qué lástima!, que de todos los caracteres del Derecho civil se hayan elegido los de ser racional y ser moral..., en una sentencia que no brilla sino por lo irracional y que, como he de concluir, nada tiene de moral.

Pero ofrece la sentencia un punto en esta consideración que debe dejarse en claro. Es importante dejar en claro, porque a ello recurre sistemáticamente el orden judicial del país: que porque la ley no es justa, el Tribunal va a serlo. Si yo fuera Juez, entre mis obligaciones para con esos principios generales de justicia y para con ese Derecho natural (que también se cita desde CASTÁN TOBEÑAS) estaría el no aplicar nunca la ley injusta,

(8) Cfr. ROCA SASTRE: *Op. cit.*, 1.ª ed., 1948, I, págs. 445 y ss.; 6.ª ed., 1968, II, págs. 687 y ss.

diciendo además qué leyes son injustas y por qué lo son. Pero colgarme de la injusticia cuando me pluge, callando, sin embargo, acerca de esas injusticias y dejando permanecer el sistema injusto, es decir demasiado con ese silencio. Por ejemplo, es decir que el Gobierno de los Estados Unidos, su Congreso, es injusto cuando dejó vigente la Ley Hipotecaria y el Código Civil (las normas, al parecer, más injustas de este país, curiosamente, las leyes que permiten préstamos con interés usurario, las que permiten contratos en lengua ignorada por el consumidor, las que permiten cálculos de intereses haciendo abstracción de la tasa del capital, etc., ésas nunca son injustas); es decir que es injusto el poder ejecutivo que promueve esa legislación, al menos en cuanto no propone cambios; es decir que es injusta la Asamblea Legislativa, que aprueba esas leyes y las mantiene en vigor; es decir, en un sistema en que ese poder judicial queda satisfecho con la democracia formal representativa, que es injusto el propio pueblo, que consiente con su voto la situación. Menos mal que queda un rincón de justicia: los Tribunales, encabezados por su Alto Organismo. Hay, pues, siete narices en el país, cuyo olfato es único.

Y así lo acredita la sentencia, que, por último, recurre a la autocita, recogiendo sentencias y resoluciones del Alto Organismo, todas ellas referidas al concepto de tercero y a las circunstancias que éste debe reunir para estar protegido por la fe pública registral, en tema de contradicción de títulos de derecho real que son incompatibles entre sí. Eso sí, y además, hay que citar la jurisprudencia española en igual plano, aunque con omisión total de esa jurisprudencia en tema de prioridad de hipotecas.

Sólo quedaba un aspecto para evitar que la sentencia pudiese ser atacada indirectamente por la vía del juicio plenario. Y eso se consigue fácilmente, decretando que «todos los hechos materiales están propiamente ante nuestra consideración y no queda área (*sic*) de controversia al punto justiciable que amerite un juicio plenario», lo que, dicho sea de paso, no es cierto, porque la revisión deriva de un tipo de pleito que no lo es. Y encima de todo, Pascual con condena en costas.

* * *

No es sencillo encontrar justificación por la que una sentencia conculque el sistema registral y el sistema civil importado en su día de España; que conculque, a la vez, el híbrido surgido al contacto de aquellos sistemas con el inherente al Derecho anglosajón norteamericano; que, finalmente, conculque así el sistema propio en formación como las manifestaciones inconvenientes, pero inevitables, de la formación propia en esas circunstancias. No es fácil hallar la justificación, porque no aparece en los sistemas que se han importado ni en el que se está formando. No es, pues, por ahí por donde hay que buscar.

Y si no aparecen razones jurídicas que expliquen el fenómeno, veo solamente dos argumentos extrajurídicos que puedan hacerlo. Dos argumentos que en verdad se encierran en uno solo: que una de las partes es «Pascual» y la otra *X Mortgage Bankers, Inc.* Y que *X Mortgage Bankers, Inc.*, no está dispuesta a perder dos mil y pico de dólares si se los puede ahorrar, aunque sea cambiando el sistema jurídico del país. Creo que aquí se impone una invitación cordial: quien encuentre otra causa, que la *demuestre*.

El Alto Organismo, fiel sensor de los intereses de los poderosos, no tiene recato en *dictar* soluciones. Personalmente, no me gustan las dictaduras, ni tan siquiera las judiciales (que envueltas en un aparente ropaje de racionalidad encierran mayor hipocresía). Ahora bien, lo menos que se puede pedir a un dictador es que sea inteligente. Ser dictador con sentencias como ésta, es no saber ni ser dictador.

* * *

No es la primera vez que observo en la Sala que origina la sentencia, el régimen de citas desaforadas de cualquier autoridad en Derecho, consistiendo la cita en cercenar el pensamiento del autor citado, dando la apariencia de que afirma lo que por parte alguna dice, y siempre son personas como ROCA SASTRE, CASTÁN TOBEÑAS, PUIG BRUTAU, ALVAREZ ALVAREZ, NÚÑEZ LAGOS, etc. Citas de este calibre son las que acreditan la falsedad de la cita, precisamente por ser autores sobradamente conocidos por cualquier pequeño estudioso del Derecho, cuyo pensamiento es enteramente conocido. Desfondar las citas no es, pues, mérito alguno. En alguna ocasión me he ocupado de sentencias de esta índole, cuya crítica religiosamente he publicado en el país y fuera de él.

Todas esas sentencias han tenido una nota común: todas modifican festinadamente el Derecho puertorriqueño (entiéndase por él lo que se quiera entender, jurisprudencia puertorriqueña incluida, cuando no un Derecho español o norteamericano, que desconocen los españoles y los norteamericanos) para dar satisfacción al reclamo de particulares intereses. En suma, se trata de sentencias, que encajan perfectamente en esa expresión que circula en la calle, conocidas como «sentencias de encargo».

Cuando llegué a este país, esa expresión me daba la impresión de que se trataba de situaciones de soborno o prevaricación, hasta que pude aclararme que soborno y prevaricación no tenían que estar presentes, incluso que no solían estar presentes. Finalmente, he podido captar qué significa sentencia por encargo al leer el libro que acaba de publicar el Juez Presidente del Tribunal Supremo (9), en que con gran honestidad alude al «compadreo» como una de las causas que perturban el sistema judicial del país, expresivo de una tradición, más o menos relevante según momentos, que se arrastra desde que puso pie en la isla la Corona de Castilla.

La sentencia que he comentado reúne todas las características de ser «de encargo», aunque no lo sea. Esto no me importa ni tiene que importar. Lo verdaderamente importante es poner de relieve las consecuencias elementales que esta sentencia ha producido y seguirá produciendo. Porque, personalmente, no puedo contentar mi ánimo a la espera de que el Alto Organismo dicte mañana mismo otra sentencia volviendo las cosas a su sitio, ya que además de estar el mal hecho (¡pobre Pascual!, eso te pasa por actuar conforme las leyes prescriben), esa sentencia solamente pondría de relieve que el «afán justiciero» de la presente era falso, y resaltaría, al quedarse como sentencia para el caso, su carácter de «sentencia por encargo».

En la enumeración de esas consecuencias voy a circunscribirme a cuatro solamente.

La primera consecuencia se produce en la esfera que más me preocupa:

(9) TRIÁS MONGE, J.: *El sistema judicial de Puerto Rico*, Ed. Universitaria, U. P. R., Barcelona para San Juan, 1978.

la docente. Si a los estudiantes se les tiene que enseñar Derecho, siendo parte de ese Derecho la jurisprudencia—porque esos estudiantes tienen que superar una reválida, en la que sistemáticamente los problemas que se les ofrecen son problemas decididos por el Alto Organismo, y la solución que silenciosamente se les reclama es la dada por el Tribunal Supremo, especialmente cuando se ha emitido alguna sentencia *original*, como es ésta—, habrá que dejar de enseñarles Derecho para enseñarles neurosis judicial, ya que, por mor del Alto Organismo, viene en resultar que el Derecho inmobiliario registral del país se ha visto radicalmente alterado en numerosos aspectos, por ejemplo: principio de inscripción y valor de ésta, principio de legitimación, principio de fe pública registral, así como todo el régimen de hipotecas. Viene, además, en resultar que el Derecho civil—ese tan racional y moral—ha sido sensiblemente modificado, así en el ámbito del derecho de obligaciones como en el de contratos, en el marco formal negocial y en sus conexiones con la legislación inmobiliaria. Eso aparte de los fiascos procesales.

Cabe decir, como he apuntado, que esa sentencia será pronto revocada por otra. Es de suponerlo. Hay que esperar simplemente a que un «Pascual» se encuentre en la posición ocupada por *Mortgage Bankers, Inc.*, y que otro *Mortgage Bankers, Inc.*, se sitúe en la posición de un «Pascual», para que contrastemos claramente cómo la hipoteca nace mediante inscripción; cómo su rango es rígidamente definido por la fecha del asiento de presentación; cómo la prioridad opera plenamente; cómo nuestro sistema hipotecario es constitutivo en tema de hipotecas, produciendo aquí efectos similares a los sistemas de transcripción; cómo los contratos sólo producen efectos entre las partes; cómo el contrato de hipoteca no es un gravamen, sino simple relación obligacional; cómo ese *Mortgage Bankers, Inc.*, que inscribió con debido celo, debe ser protegido frente a este «Pascual», que fue negligente y que todavía pretende que su intención y propósito fuese reconocido por el nuevo *Mortgage Bankers, Inc.* Pero hasta que esto ocurra, un programa de clases, la claridad de ideas de los alumnos y, ¿por qué no decirlo?, el imperativo de consecuencia de cualquier profesor han sido atacados.

La segunda consecuencia se produce en una esfera que no me importa lo más mínimo, pues la sentencia es muy clara al respecto. Los *Mortgage Bankers, Inc.*, quedan enterados de que pueden actuar como les venga en gana. Lo que hagan, como lo hagan, siempre estará bien hecho. Que para eso el Derecho civil tiene criterios de racionalidad y moralidad.

La tercera consecuencia también se produce en una esfera de irrelevancia personal. Pero sí debe preocupar a quienes estén inmersos en ella: los inversionistas de capital, extranjeros, que puedan llamarse Pérez o Rodríguez, pero que no serán *Mortgage Bankers, Inc.*, sino, a lo sumo, *Banco*. Porque a ellos sí se les podrá decir que no son terceros protegidos porque carecen de buena fe cuando su hipoteca sea de fecha preferente a la de un *Mortgage Bankers, Inc.* Esos sí deben tener mucho cuidado, que son simples *Bancos*, no *Bankers*.

La cuarta consecuencia me preocupa y me afecta, aunque sólo sea indirectamente, por mi dilatada estancia en el país y por mi agradecimiento a cada «Pascual»: ¡Qué vergüenza tener que reconocer que esto sucede en Puerto Rico!