

VARIA

JURISPRUDENCIA HIPOTECARIA PUERTORRIQUEÑA

I

ESCRITURA FIRMADA POR REPRESENTANTE

SUMARIO: 1 Hechos. 2. La sentencia.

1. *Hechos.*

El Registrador de la Propiedad de Caguas denegó la inscripción de una escritura otorgada por Webster E. Pullen, a nombre y en representación del First National City Bank, mediante la cual dicho banco vende un inmueble a la corporación Cosmopolitan Realty Corporation por la suma de 1,205,25 dólares, por no acreditarse el carácter y facultades de Pullen para representar al banco, ya que no aparece que dicho mandatario tenga facultades *expresas* para ejecutar un contrato de compraventa y otorgar la correspondiente escritura a nombre de la referida entidad.

Se expresa en la comparecencia de la escritura que el banco está representado por Webster E. Pullen, en su carácter de vice-

presidente del mismo, quien asegura tener autorización para ello de dicha asociación bancaria, la cual acreditará cuando fuere necesario.

Junto con la escritura se presentó una copia autenticada ante notario de la sección segunda del artículo 10 del Reglamento del referido banco titulada «Otorgamiento de documentos», que en síntesis dispone que cualquier convenio, hipoteca, escritura, traspaso, transferencia y otros instrumentos o documentos, podrán ser firmados suscritos, entregados y aceptados a nombre del banco por cualquier vicepresidente del mismo (1).

2. *La sentencia.*

La Sala fué integrada por el Juez-Presidente del Tribunal Supremo, Luis Negrón Fernández, y los Jueces Asociados Blanco Lugo y Ramírez Bages, siendo este último quien redactó la opinión del Tribunal, emitida el 16 de enero de 1964.

La argumentación del Juez opinante parte del punto de vista de que tanto el Registrador como el banco recurrente destacan el significado—y lo analizan—de los términos en inglés (como reza el texto original) de «deeds», «conveyances» y «transfers», términos éstos que comprenden el término «venta», especialmente «conveyance», que se usa en inglés para indicar el traspaso del título o cualquier interés en propiedad inmueble (2); sin embargo, las partes se abstienen de tratar la cuestión fundamental de si la sección de referencia faculta o no especifica e indudablemente a los vicepresidentes de dicho banco además de suscribir los documentos enumerados, también para llevar a cabo en Derecho la transacción de venta a que se refiere el título cuya inscripción se ha denegado.

Acto seguido se establece que «es doctrina firme» del Tribunal que «para el ejercicio por un mandatario, de actos de riguroso do-

(1) *First National City Bank v. El Registrador de la Propiedad de Caguas*, 16 de enero de 1964, «En el Tribunal Supremo de Puerto Rico», texto en mimeógrafo del Colegio de Abogados, referencia 1964, núm. 5 (G 63-1, Recurso gubernativo).

(2) Esta idea pasó también al texto de la Ley General de Corporaciones, 1956.

minio como la venta de bienes inmuebles, se requiere poder *expreso*, y a tal efecto se citan los artículos 1.211 y 1.604 del Código civil (3), y el caso *Sucesores de Andréu & Co. v. Reg. de la Propiedad*, 20 D. R. R. 421 (1914) (4).

Luego se invoca a la Ley Federal, aplicable a los bancos nacionales como el First National City Bank, que en verdad no impide que tales bancos posean y dispongan de bienes inmuebles en el curso normal de su negocio, más ni el presidente ni los vicepresidentes de una corporación o de un banco están investidos por el solo hecho de su cargo, de la facultad de vender o de otro modo disponer de los activos inmuebles de la empresa en ausencia de autorización al efecto consignada en el certificado de incorporación, el reglamento o en una resolución o acuerdo de la Junta de Directores, y para fundamentar esta opinión se cita jurisprudencia americana y doctrina de igual origen.

Por consiguiente, «la facultad delegada se limita a comparecer por la institución bancaria en el trámite necesario para el perfeccionamiento de las distintas transacciones indicadas en la referida sección que el banco lleve a cabo. No se ha acreditado al Registrador delegación alguna de la facultad del banco para convenir en vender propiedad inmueble». Y sigue la argumentación: «Aunque en la facultad de vender debe entenderse comprendida la de otorgar el documento o escritura correspondiente, no sucede otro tanto cuando la situación es a la inversa», como sostuvo el Tribunal en *Yabucoa Sugar Company v. El Registrador de Humacao*, 22 de mayo de 1922 (30 D. P. R. 576): «Un poder para administrar no lleva consigo la facultad de vender bienes inmuebles, y el hecho de que el administrador esté autorizado para *firmar* a nombre de la sociedad las enajenaciones que ésta haga, no quiere decir que esté autorizado para vender los bienes inmuebles de la misma. Para ello, dados los términos del contrato social y la Ley, y la jurisprudencia, se necesita el acuerdo expreso de la sociedad» (página 579).

Y como una *délicatesse* técnico-jurídica agregamos que se in-

(3) 31 L. P. R. A. (Leyes de Puerto Rico Anotadas), 3.376 y 4.425.

(4) En cuanto a las facultades de un socio gestor para comparecer a nombre de una sociedad en actos de riguroso dominio, véanse *Morell v. El Registrador de Arecibo*, 6 de marzo de 1919, 27 D. P. R. (Decisiones de Puerto Rico), 122, y *Vélez v. El Registrador de la Propiedad*, de 21 de junio de 1963.

voca también una Resolución de la Dirección General de los Registros de 18 de mayo de 1933, en base a una cita en Roca Sastre y Molina: *Jurisprudencia Registral*, vol. VII, págs. 386 y 391 (5).

La nota denegatoria del Registrador es confirmada.

II

REDACCION DEL PAGARE HIPOTECARIO

SUMARIO: 1. Hechos. 2. La sentencia.

1. Hechos.

Oscar Rosario y su esposa otorgaron escritura pública bajo el nombre de «Constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador». En la misma manifestaron que habían suscrito «un pagaré al portador por la suma de ocho mil dólares», sin embargo, el texto de la obligación transcrita en el documento dice: «Pagaré hipotecario. Valor: 8.000, dólares. Vencimiento: A la presentación. Debemos y pagaremos al portador, tenedor o legítimo endosatario de esta obligación, o a su orden, a la fecha de su presentación, la suma de ocho mil dólares...» (1).

Constituyeron hipoteca sobre una finca urbana de su propiedad «para garantizar al portador, tenedor o legítimo endosatario, el pagaré hipotecario emitido». Al presentar el documento para su inscripción, el Registrador de la Propiedad de Guayama denegó la misma por nota en base al siguiente argumento:

(5) Este fallo nos da una idea de la técnica empleada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en cuanto a la interpretación se refiere, pues emplea legislación y jurisprudencia propias, doctrina, legislación y jurisprudencia (o sea, *case law*) del sistema del *common law* y también invoca doctrina española actual. Sobre este punto tan particular, así como sobre todo el problema de las fuentes del Derecho en Puerto Rico, véase mi obra *Comentarios al Código de Comercio, Equity Publishing Corporation*. Oxford, N. H. Santurce, Puerto Rico, 1964, págs 17 a 24.

(1) *Oscar Rosario y doña Ana Luisa Rosario de Rosario v. El Registrador de la Propiedad de Guayama* «En el Tribunal Supremo de Puerto Rico» texto en mimeógrafo del Colegio de Abogados, G-63-7. Recurso Gubernativo, Referencia 1964, núm. 17.

«En su virtud, y observándose que la constitución del gravamen hipotecario adolece de ambigüedad por cuanto mientras en el párrafo cuarto del título objeto de asiento declaran los deudores que el pagaré garantido es uno "Al portador", del texto del mismo transcrito en el título resulta que dicha obligación reviste la modalidad de ser pagadera "al portador, tenedor o legítimo endosatario, o a su orden"; resultando del párrafo quinto del susodicho título que dicha obligación es una "al portador, transmisible por entrega o por endoso", constituyendo la hipoteca "a favor de la referida obligación y del legítimo portador, tenedor o endosatario de la misma", mientras que en el inciso F del propio párrafo quinto se refiere al "tenedor de la obligación hipotecaria"; resultando así dudoso el extender el asiento registral, si a favor del portador o a favor del endosatario y siendo contrario a derecho extenderlo a favor del portador por entrega (portador) o del portador por endoso (endosatario), simultáneamente, por ser ello opuesto al principio de especialidad y publicidad (2), que exige certeza en los asientos del Registro para conocimiento de terceros y para la cancelación en su día que las modalidades que reviste el pagaré garantido, así como las empleadas en el título de "transmisible por entrega o por endoso", no significan lo mismo, siendo entidades hipotecarias distintas, así para los fines de la inscripción, la hipoteca que garantiza una obligación a la orden o transmisible por endoso; todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 82 y 153 de la Ley Hipotecaria y el 132 de su Reglamento y la doctrina de los casos 11 D. P. R. 14 y página 22, *Expósito vs. Roberto* (3); 36 D. P. R. 414, *Mari vs. Registrador*; 58 D. P. R. 805, *Hau vs. Registrador*; 59 D. P. R. 764 y página 767, *Dominici vs. Registrador*, y 72 D. P. R. 128, *Banco de Ponce vs. Registrador*, se deniega por tales fundamentos la inscripción solicitada y tomo en su lugar anotación preventiva por el plazo legal a favor del acreedor hipotecario de su derecho de hipoteca».

(2) Cfr. nuestra crítica a estos términos en *Sugerencias hipotecarias*, en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, Madrid, mayo-junio de 1963, números 420-421, págs. 359 y sigs.

(3) D. P. R. (Decisiones de Puerto Rico), colección de los «Casos resueltos en el Tribunal Supremo de Puerto Rico». En la cita el número que precede a la sigla indica el tomo, mientras el que la sigue, la página.

2. La sentencia.

La Sala del Tribunal Supremo de Puerto Rico fué integrada por su Presidente el Juez Asociado Belaval y los Jueces Asociados Hernández Matos y Santana Becerra. La sentencia que lleva la fecha 27 de enero de 1964 fué redactada por el Juez Asociado Hernández Matos, emitiendo la opinión del Tribunal Supremo.

De entrada se afirma: «No consideramos acertada la negativa de inscripción», porque «no existe ambigüedad, confusión o inexactitud que pueda inducir a error a tercero o que tienda a perjudicarlo, bien bajo los términos de la propia obligación que se garantiza o bien bajo los del gravamen que se constituye» (4). «Reconocemos, sin embargo—sigue el fallo—, que el documento pudo redactarse con mayor claridad y propiedad, pero tal como lo está es suficiente.» El artículo 153 de esa Ley dispone que las obligaciones transferibles por endoso o títulos al portador cuyo pago pueda asegurarse hipotecariamente, «podrán ser constituidas por el dueño de una finca o derecho, sin determinación específica del nombre del acreedor, otorgándolas genéricamente a la orden de la persona a cuyo favor puedan ser transferidos o endosados los títulos quirografarios por el hipotecante». Por su parte, el artículo 184 del Reglamento Hipotecario ordena que «no siendo posible hacer constar el nombre y apellido de la persona o personas a cuyo favor se hace la inscripción, por tratarse de títulos al portador, se expresará que la hipoteca queda constituida a favor de los tenedores de las obligaciones a que la escritura se refiera...»

Antes de pronunciar la revocación de la nota denegatoria del Registrador objeto del recurso, el Juez Asociado opinante expone tres argumentos más:

1.º El elemento de especificación invocado por el Registrador «no impide la inscripción de la hipoteca en beneficio de persona indeterminada, puesto que la enmienda que en 1912 se hizo al mencionado artículo 153, como decidimos en *Banco Territorial y Agrícola v. Registrador*, 43 D. P. R., 222, 226 (1932) (Del Toro), "se apartó en cierto modo del principio de especialidad, permitiendo la inscripción a favor de personas desconocidas para el Registro"».

(4) Artículo 32 de la Ley Hipotecaria, 30 L. P. R. A. 57 donde 30 indica título de «Leyes de Puerto Rico Anotadas», colección, y 57 significa sección o párrafo § (método anglosajón).

2.º En *Sucesión de Francisco Maria Franceschi, etc., v. El Registrador de la Propiedad de Ponce*, 18 de junio de 1929, 39 D. P. R. 736, sostuvo el Tribunal Supremo: «Podemos estar conformes con la doctrina de Aragonés, en cuanto a que la hipoteca para garantizar cuentas corrientes de crédito sea una que se refiere a obligaciones futuras, ya que la cuenta corriente, mientras lo es, mientras se halla en movimiento, no tiene en sí más que el germen de una obligación, que se determinará y fijará en un futuro más o menos remoto. Pero no convenimos en que tengan ese mismo carácter las que garantizan obligaciones endosables, o al portador; que en éstas la obligación existe desde un principio, la cantidad se halla determinada, la exigibilidad resuelta, y sólo *el nombre especial* del acreedor es variable, pero está fijo el nombre genérico de tal acreedor, endosatario, o portador. La hipoteca ha nacido desde el momento del otorgamiento de la escritura, y no ha de esperarse a que el nombre del acreedor se especifique y singularice, ya que en género está determinado» (pág. 739).

3.º La Ley Hipotecaria española de 1861 no autorizaba las hipotecas para obligaciones endosables o al portador, pero en su reforma de 1869 fueron admitidas. Así en la Exposición de las Cortes se dice al respecto: «Para el objeto de la Ley Hipotecaria, para el crédito territorial, lo esencial es que el Registro dé a conocer las fincas gravadas y el importe de los gravámenes, sin que sea absolutamente necesario que se designen las personas que tienen derecho a exigir el cumplimiento de la obligación garantizada, lo cual se acreditará en los Tribunales de justicia cuando sea oportuno» (5).

Los casos citados por el Registrador en su nota recurrida no son de aplicación, razón por la cual, y en base a la argumentación expuesta, se revoca dicha nota.

J. J. SANTA-PINTER,

Profesor Catedrático de la Facultad de Derecho,
Universidad Católica de Puerto Rico.

Director Asociado del Instituto de Derecho
Comparado de Puerto Rico.

(5) Así también en el *Anteproyecto de Código Hipotecario de Puerto Rico*, preparado por Luis Muñoz Morales para la Oficina de Consultas Legislativas de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico, San Juan, 1948, artículos 477 y 480.

PEDRO AVILA ALVAREZ (Notario): *Teoría y práctica del acta de notificación o requerimiento*, en el volumen I de «Estudios de Derecho Notarial», publicado con motivo del Centenario de la Ley del Notariado, págs. 387-440.

Tres partes fundamentales distingue el autor en su estudio, ordenadas cronológicamente: la actuación del requirente, la del Notario y la del notificado o requerido.

En la primera, que denomina «solicitud o requerimiento», prefiere el empleo de la palabra «solicitud» a la usual, no sólo por el tono conminatorio de ésta, sino por la confusión que implica ser «requerido» el Notario que luego «requiere». Trata de las tres formas posibles de solicitud, esto es; verbal, por carta cuya firma conozca el Notario o esté legitimada, y por medio de acta notarial; del contenido de la solicitud—cuándo, a quién, dónde y qué ha de notificarse o a qué ha de requerirse—y sus requisitos, y, finalmente, de la estructura del acta, insistiendo en la necesidad de que la intervención por otro sea acreditada documentalmente y de que el Notario identifique al requirente y dé fe de su capacidad, para lograr así que el acta resulte plenamente eficaz.

En la segunda parte o de actuación notarial—notificación o requerimiento—se ocupa, por el mismo orden ya dicho de los puntos señalados al tratar del contenido de la solicitud. Es de destacar que al tratar de la notificación o requerimiento practicado a un extraño, no ligado al sujeto pasivo ni por un mandato ni por una relación de servicios, y ocuparse de la obligación que el artículo 202 del Reglamento Notarial impone al tercero de hacer llegar la notificación al interesado, entiende el autor que esa obligación legal es la del gestor de negocios ajenos del artículo 1.888 del Código civil, cuando quizá sea más adecuado y simple entender que el tercero tiene obligación legal de cooperar con el Notario porque éste está investido de autoridad en su actuación, según se desprende del artículo 60 del Reglamento Notarial, que dice: «El Notario... tendrá en el Distrito a que corresponda... el carácter de funcionario público y *autoridad* en todo cuanto afecte al servicio de la función notarial, con los derechos y prerrogativas

que conceden a tales efectos las Leyes Fundamentales, tanto de carácter civil como administrativo y penal...» También es de señalar que al tratar de la forma de practicar la notificación o requerimiento, y más concretamente de la remisión de cédula por Correo certificado, tratándose de notificaciones no requisitorias, opina Avila Alvarez que no es admisible este procedimiento cuando la notificación ha de ser «fehaciente», y que cuando el punto de destino de la cédula esté situado fuera del distrito del Notario actuante, puede incluso «suponer invasión extralegal y subrepticia del término municipal (o distrito) del otro Notario», sobre todo porque en estas notificaciones a distancia es posible utilizar el procedimiento, mucho más eficaz, de practicar la actuación por conducto del Notario del lugar. No cabe duda alguna sobre la conveniencia de este procedimiento, pero dados los términos reglamentarios parece algo fuerte negar fehaciencia a las notificaciones practicadas en la forma dicha; puede darse incluso el caso de que la cédula sea la única fórmula viable, no sólo por inexistencia de Notario, sino también por acumulación de trabajo: tal fué el supuesto a que dió lugar la disposición transitoria octava de la Ley vigente de Arrendamientos Urbanos, fijando plazo para cumplimentar lo dispuesto en el artículo 58 de la misma Ley, ocasión en que hubo Notario que el último día de la prórroga que hubo de concederse recibió hasta veinte y más solicitudes, que no hubiera podido admitir para el supuesto de tener que hacer las notificaciones personalmente o por conducto de otro Notario, con grave, gravísimo perjuicio para los intereses de los requirentes de su actuación... Seguidamente trata, con mucha claridad, de la constancia documental de la actuación—por diligencia o por nueva acta—, y, por último, del contenido de la misma, ocupándose especialmente de la imposibilidad de actuar, sea por resistencia activa o pasiva, por imposibilidad de acceso al local o de ausencia de personas, y de la aprobación y firma por él requerido o notificado.

La tercera parte se refiere a la actuación del notificado o requerido, esto es, a la contestación. Comienza refiriéndose a las posibles clases de contestación por el tiempo en que se produce y su contenido. Tres fundamentales distingue: simultánea, aplazada—cuando tiene lugar dentro de los dos días hábiles que prevé

el Reglamento—y diferida o por medio de otra acta, una vez transcurrido dicho plazo, estudiando pormenorizadamente los efectos, tanto materiales como formales, de la contestación aplazada. Y se ocupa luego del sujeto, es decir, de quien puede contestar, terminando con un somero examen de los efectos del acta, tanto de orden probatorio como ejecutivos y negociales, cuyos dos últimos fundamentadamente niega.

JOSÉ MANUEL DÍE LAMANA.