

**IMPORTANTE:** Todas las preguntas tienen el mismo valor relativo. Ninguna pregunta vale más que la otra; 20 puntos por cada uno de los dos correctores. El tiempo total para contestar cada pregunta es de 45 minutos.

**PREGUNTA NÚMERO 6  
REVÁLIDA DE MARZO DE 2004**

Mediante escritura pública de 13 de octubre de 1994 David Dueño pactó con Andrés Arrendatario un contrato de arrendamiento con opción de compra de la finca Altomonte. Fijaron un plazo de quince años tanto para el arrendamiento como para la opción de compra y un precio de adquisición de \$1,000,000. El inmueble estaba gravado con una hipoteca a favor de Arturo Acreedor en garantía de un préstamo de \$200,000.

El 15 de noviembre de 1994 Dueño tomó prestados \$500,000 a Banco Progresista y garantizó el pago de la suma con una hipoteca sobre la finca Altomonte. El día siguiente Banco Progresista presentó para inscripción la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad. Un mes después Arrendatario presentó el contrato de arrendamiento con opción de compra. Tras la calificación de los documentos, el Registrador inscribió la hipoteca de Banco Progresista y después el arrendamiento con opción de compra.

El 6 de abril de 2001 Tomás Tercero notificó por escrito a Arrendatario que se disponía adquirir la finca Altomonte y que de efectuarse la compra tendría que desalojarla inmediatamente. Expresó, además, que la opción de compra no le era oponible por ser un derecho personal y porque el plazo para su ejercicio había caducado. Arrendatario contestó la carta y alegó que, en caso de que efectivamente Tercero adquiriera la finca, debía respetar el arrendamiento hasta que transcurriera el plazo de quince años.

Mientras tanto, Banco Progresista inició un proceso de ejecución de la hipoteca debido al incumplimiento en el pago de la deuda y solicitó la venta del bien inmueble en pública subasta.

**ANALICE, DISCUTA Y FUNDAMENTE:**

- I. La corrección de:
  - A. La actuación del Registrador al inscribir la hipoteca de Banco Progresista antes que el arrendamiento con opción de compra.
  - B. La alegación de Tercero sobre la naturaleza personal de la opción de compra y de su caducidad.
  - C. La alegación de Arrendatario sobre el derecho a que se respete su arrendamiento en caso de que Tercero adquiriera la finca.
- II. Los efectos de la ejecución de la hipoteca de Banco Progresista en cuanto a:
  - A. La hipoteca de Acreedor.
  - B. El arrendamiento con opción de compra.

**FIN DE LA PREGUNTA NÚMERO 6  
Segunda página de cuatro**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL**  
**DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES (Contratos)**  
**PREGUNTA NÚMERO 6**

**I. LA CORRECCIÓN DE:**

A. La actuación del Registrador al inscribir la hipoteca de Banco Progresista antes que el arrendamiento con opción de compra.

El artículo 38 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2201, dispone que serán inscribibles, entre otros, los arrendamientos de bienes inmuebles cuando el término de dicho arrendamiento se extiende por un periodo de seis (6) años o más y la opción de compra siempre que se cumplan los requisitos allí enumerados.

De otra parte, y contemplando que puede haber una concurrencia de derechos reales limitativos del dominio sobre un mismo inmueble, el artículo 53 aclara que “[p]ara determinar la preferencia entre dos (2) o más inscripciones relativas a una misma finca, se atenderá a la fecha, hora y número de la presentación en el Registro de los títulos respectivos”, 30 L.P.R.A. sec. 2256, idea que va atada a las disposiciones del artículo 34, que ordena que “[e]l Registro llevará un libro o sistema de ordenamiento diario donde se hará constar la presentación de los documentos por orden cronológico, fecha, hora exacta, número de presentación y demás particularidades...” . 30 L.P.R.A. sec. 2154. Surge así el principio de prioridad o rango, que es la cualidad que puede tener un sistema registral de hacer que los actos o los títulos se inscriban de acuerdo con el orden de llegada al Registro, utilizado para designar la posición en el Registro de un derecho real respecto a otros derechos reales, estableciéndose así un orden jerárquico de los derechos que pueden recaer sobre un mismo bien inmueble. Sobre los efectos de la aplicación de este principio nos indica el profesor Rivera que “[d]icho orden los dota de una preferencia excluyente (cierre del Registro) o preferente (superioridad de rango), según sean los casos, sobre actos o títulos que no hayan llegado al Registro o lo hayan hecho después, aunque tengan una fecha anterior. El principio se ha resumido en la expresión: ‘primero en tiempo, primero en derecho’”. Luis R. Rivera Rivera, Derecho registral inmobiliario puertorriqueño, 1ra ed., Jurídica Eds., San Juan (2000), pág. 185.

Siguiendo la directriz establecida por el citado artículo 53, el aspirante deberá concluir que el Registrador actuó conforme a derecho. Veamos.

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL**  
**DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES**  
**PREGUNTA NÚMERO 6**  
**PÁGINA 2**

El arrendamiento de la finca Altomonte a favor de Arrendatario se pactó el 13 de octubre de 1994, y el contrato de hipoteca para garantizar el pago del préstamo hipotecario que Dueño hiciera sobre dicha finca se celebró alrededor de un mes más adelante, el 15 de noviembre. No obstante, Banco Progresista, acreedor hipotecario, presentó la escritura de hipoteca el 17 de noviembre, mientras que Arrendatario acudió al Registro para inscribir su derecho de arrendamiento un mes después de que Banco Progresista presentara la escritura de hipoteca con esos mismos propósitos.

Siendo ello así, a la luz del derecho expuesto el aspirante deberá observar que ante dos derechos reales sobre un mismo bien inmueble que pueden coexistir, al calificar los documentos el Registrador se limitó a seguir la directriz del artículo 53, *supra*, e inscribió con rango preferente el documento que, en tiempo, llegó primero al Registro, es decir, la escritura de hipoteca a favor de Banco Progresista. Debe concluir que, al así proceder, el Registrador actuó correctamente.

B. La alegación de Tercero sobre la naturaleza personal de la opción de compra y de su caducidad.

Nos indica Puig Brutau, citando a Díez-Picazo, que en el contrato de opción de compra “una de las partes, concedente de la opción, atribuye a la otra, beneficiaria de la opción, un derecho que permite a esta última decidir, dentro de un determinado período de tiempo y unilateralmente, la celebración de un determinado contrato”. José Puig Brutau, Compendio de Derecho Civil, Vol. III, 1ra ed., Ed. Bosch, Barcelona (1989), p. 359. Añade el tratadista que por ser un acuerdo nacido de voluntades, “en principio se tratará de un derecho personal, pero que tendrá la eficacia de un derecho real mediante la inscripción...”. *Íd.* De conformidad, el inciso 4to. del citado artículo 38 de la Ley Hipotecaria, atinente a los títulos, actos y contratos que podrán ser objeto de inscripción, admite que la opción de compra es un título inscribible y enumera taxativamente las circunstancias necesarias para que el mismo pueda acceder al Registro: que se consigne en escritura pública, que exprese el precio estipulado para la adquisición de la finca así como el precio convenido para conceder la opción, si alguno, y el plazo para el ejercicio de la opción. Añade que, aun cuando la inscripción de la opción caduca transcurrido el plazo para ejercerla, o cinco (5) años de la fecha en que se practicó, lo que ocurra primero, y que puede otra vez inscribirse por un término igual si no ha vencido el término contractual, en el caso de un arrendamiento con opción de compra, “la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél...”. Art. 38, *supra*. Por su parte,

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL**  
**DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES**  
**PREGUNTA NÚMERO 6**  
**PÁGINA 3**

el artículo 103 dispone que “[l]a opción inscrita tendrá la condición de riguroso gravamen conforme a las disposiciones de este subtítulo y perjudicará de acuerdo con sus términos a los subsiguientes adquirentes”. 30 L.P.R.A. sec. 2353.

A la luz del precedente derecho, el aspirante deberá reseñar la naturaleza personal, en principio, del derecho de opción de compra. No obstante deberá distinguir que, según los hechos expuestos, la opción de compra que ostenta Arrendatario fue recogida en un documento público e inscrita subsiguientemente en el Registro, lo que le otorga una eficacia real oponible ante tercero. Deberá observar, además, que el plazo de la opción se pactó por el término completo del arrendamiento, por lo cual se considera inscrita por los quince años sin que opere la caducidad contemplada por el estatuto una vez transcurridos cinco (5) años. De conformidad con todo ello el aspirante deberá concluir que la alegación de Tercero, en cuanto a que el derecho de opción concedido por Dueño a Arrendatario es de naturaleza personal, es incorrecta.

C. La alegación de Arrendatario sobre el derecho a que se respete su arrendamiento en caso de que Tercero adquiera la finca.

El arrendamiento es un contrato que genera obligaciones personales sin ninguna trascendencia real, y no afecta a terceros a menos que se inscriba en el Registro de la Propiedad. Es por ello que el artículo 1461 del Código Civil dispone que “[e]l comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria”. 31 L.P.R.A. sec. 4068.

En armonía con dicha disposición, la referida ley hipotecaria aclara que “[l]os títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción”, 30 L.P.R.A. sec. 2256, la cual, para todo propósito práctico, será la fecha de presentación en el Registro, *Íd.*, disponiendo el artículo 38, *supra*, que el arrendamiento es inscribible, entre otros, cuando el término se extiende por un periodo de seis (6) años o más.

Por otro lado, al atender específicamente la naturaleza del contrato de arrendamiento, y de conformidad con el derecho expuesto, el Tribunal Supremo resolvió, desde principios del pasado siglo, que la inscripción convierte el arrendamiento en un verdadero derecho real que surte efecto contra tercero, Becerril et al. v. Post et al., 22 D.P.R. 732 (1915), por lo que “[l]a protección contra la terminación del arrendamiento por futuros adquirentes antes de vencer el término pactado es absoluta”. Garage Coop. v. Arco Caribbean, Inc. 111 D.P.R. 52 (1981).

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL  
DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES  
PREGUNTA NÚMERO 6  
PÁGINA 4**

Según surge de los hechos que consideramos, Arrendatario tiene inscrito en el Registro su contrato de arrendamiento sobre la finca Altomonte, lo cual constituye aviso suficiente a cualquier tercero sobre su existencia de manera que, en caso de adquirir el inmueble, esta persona lo hace sujeto a tal gravamen. Siendo ello así, el aspirante deberá concluir que la alegación de Arrendatario, a los efectos de que Tercero deberá respetar el arrendamiento durante el plazo de su vigencia en caso de que éste adquiera la finca, es correcta.

**II. LOS EFECTOS DE LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA DE BANCO PROGRESISTA EN CUANTO A:**

Toda vez que la hipoteca es un derecho de garantía, una vez vencido en todo o en parte el crédito garantizado por ésta sin que el deudor lo satisfaga, el acreedor puede ejercitar el derecho de realización del valor mediante la enajenación del objeto gravado para obtener el monto de lo debido. El mecanismo procesal contemplado en ley para viabilizar este derecho es la ejecución de la hipoteca.

La ejecución de la hipoteca produce importantes efectos en los titulares de derechos reales distintos del dominio. Así, cabe distinguir entre los derechos anteriores, o preferentes a la hipoteca, y los posteriores, según surge del ordenamiento vigente. Veamos.

Dispone el artículo 220(b), que regula el contenido del edicto de la subasta del inmueble sometido a un proceso de ejecución, tanto sumario como ordinario, que “[s]e entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas y gravámenes anteriores y preferentes, si los hubiere, al crédito del ejecutante continuarán subsistentes entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate...”. 30 L.P.R.A. sec. 2720.

De otra parte, de conformidad con el inciso 2do del artículo 136, cuando a raíz de un procedimiento de ejecución de hipoteca se enajena judicialmente la finca o derecho gravado, “se cancelarán los asientos posteriores al del actor [acreedor], a instancia del que resulte dueño de la finca o derecho, presentando el mandamiento donde se ordena la cancelación. [...] Continuarán subsistentes y sin cancelar las hipotecas y demás gravámenes preferentes al crédito del ejecutante”. 30 L.P.R.A. sec. 2460(2do). Surge así con meridiana claridad que, ante la ejecución de un crédito hipotecario de rango inferior, nuestro ordenamiento protege un crédito anterior, o preferente, por lo que la persona que adquiere el bien ejecutado responderá en el pago del crédito personal

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN FINAL**  
**DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES**  
**PREGUNTA NÚMERO 6**  
**PÁGINA 5**

garantizado con tal hipoteca. Tal crédito subsiste sin que resulte afectado por la ejecución. De igual forma resulta claro que la ejecución y consiguiente transmisión de la finca hipotecada provoca la extinción de los gravámenes posteriores por ser cargas de rango inferior. Apliquemos el precedente derecho a las interrogantes planteadas.

A. La hipoteca de Acreedor.

Cuando Dueño otorgó la hipoteca a favor de Banco Progresista, el inmueble ya estaba gravado con una hipoteca a favor de Arturo Acreedor. En consecuencia, dicho gravamen tenía un carácter preferente con relación a cualquier otro. En su atención, la ejecución, por parte de Banco Progresista, de la hipoteca que Dueño otorgara a su favor, para nada afecta el crédito de Acreedor ya que el mismo subsiste por ser un crédito preferente, de rango superior. El aspirante deberá indicar que ningún efecto tiene sobre el crédito de Acreedor, ya que tiene un rango superior.

B. El arrendamiento con opción de compra.

Según surge de los hechos, el arrendamiento con opción de compra concedido por Dueño a favor de Arrendatario fue pactado el 13 de octubre, fecha anterior al 15 de noviembre en que éste otorgó la hipoteca a favor de Banco Progresista. No obstante, Banco Progresista acudió al Registro a presentar la hipoteca en una fecha previa a que Arrendatario hiciera lo propio con relación al contrato de arrendamiento. En consecuencia, al calificar los documentos, el arrendamiento con opción a compra obtuvo un rango inferior al de la hipoteca de Banco Progresista. Siendo ello así, “se cancelarán los asientos posteriores [opción de compra] al del actor [Banco Progresista], a instancia del que resulte dueño de la finca o derecho”. Art. 136, *supra*. En consecuencia, el aspirante deberá concluir que la ejecución de la hipoteca tendrá el efecto de resolver o extinguir el arrendamiento con opción de compra por éste tener un rango inferior al de la hipoteca.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL  
DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES  
PREGUNTA NÚMERO 6 (Contratos)**

**PUNTOS:**

- I. LA CORRECCIÓN DE:**
- A. La actuación del Registrador al inscribir la hipoteca de Banco Progresista antes que el arrendamiento con opción de compra.
- 2           1. El principio de prioridad de nuestro sistema registral exige que los actos o títulos se inscriban de acuerdo con el orden de llegada al Registro.
- 1           2. Para determinar la preferencia entre dos (2) o más inscripciones relativas a una misma finca, se atenderá a la fecha, hora y número de la presentación de los títulos respectivos en el Registro.
- 1           3. Aun cuando el contrato de arrendamiento se otorgó antes que la hipoteca a favor de Banco Progresista, Arrendatario acudió al Registro un mes después de que Banco presentara la escritura de hipoteca para su inscripción.
- 1           4. El Registrador inscribió con rango preferente el documento que llegó primero al Registro, por lo que actuó correctamente.
- B. La alegación de Tercero sobre la naturaleza personal de la opción de compra y de su caducidad.
- 1           1. La opción de compra es la facultad que le otorga una de las partes a otra para que, dentro de un determinado periodo de tiempo y unilateralmente, adquiera el objeto de la opción por el precio pactado.
- 2           2. La opción de compra es un derecho personal que tiene trascendencia real si se inscribe en el Registro de la Propiedad.
- 1           3. La inscripción de la opción caduca transcurrido el plazo para ejercerla, o cinco años de la fecha en que fuera practicada, lo que ocurra primero.
- 2           4. En el arrendamiento con opción de compra, la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del arrendamiento.
- 1           5. Es incorrecta la alegación de Tercero porque en este caso la opción tenía un plazo de quince años por estar acompañada del arrendamiento.

**GUÍA DE CALIFICACIÓN OPERACIONAL FINAL  
DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO Y DERECHOS REALES  
PREGUNTA NÚMERO 6  
PÁGINA 2**

- C. La alegación de Arrendatario sobre el derecho a que se respete su arrendamiento en caso de que Tercero adquiriera la finca.
- 2\* 1. El arrendamiento es un derecho personal que tiene trascendencia real si se inscribe en el Registro, o el arrendamiento inscrito es un derecho real.  
**\*(NOTA: Reconociendo que la doctrina está dividida sobre el asunto, se otorgará el punto al aspirante que conteste de cualquiera de las dos formas).**
- 1 2. El arrendamiento es inscribible, entre otras circunstancias, si fue pactado por un periodo de seis años o más.
- 1 3. La enajenación del bien arrendado no afecta el arrendamiento, por lo que le asiste la razón a Arrendatario al alegar que Tercero debe respetar su derecho.
- II. LOS EFECTOS DE LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA DE BANCO PROGRESISTA EN CUANTO A:**
- A. La hipoteca de Acreedor.
- 1 1. La ejecución de una hipoteca de un rango inferior no perjudica los derechos preferentes.
- 1 2. La hipoteca a favor de Acreedor subsistirá por tener un rango superior al de la que se ejecuta.
- B. El arrendamiento con opción de compra.
- 1 1. La ejecución de una hipoteca de un rango superior tiene el efecto de extinguir los gravámenes o derechos posteriores.
- 1 2. El arrendamiento con opción de compra a favor de Arrendatario quedará resuelto o extinguido porque tiene un rango inferior al de la hipoteca que se ejecuta.

**TOTAL DE PUNTOS: 20**