

Resumen de casos-CNPR

Banco Popular de Puerto Rico v. Zorrilla Posada, 2024 TSPR 62

- Materia: Una nota aclaratoria del Registrador de la Propiedad, sin mediar consentimiento de las partes o una resolución judicial que ordene la corrección de un asiento, no puede tener el efecto de enmendar un error de cabida en un contrato hipotecario.
- Concesión de una ejecución de hipoteca por la vía sumaria a pesar de una incongruencia en la cabida de un terreno entre la documentación hipotecaria, otras constancias que le preceden en el Registro de la Propiedad y la realidad física del inmueble.
- Si el error en cabida en la contratación hipotecaria inscrita era susceptible a ser subsanado mediante una nota aclaratoria posterior que hace referencia a una inscripción que le precede.
- Como regla general, un error en el asiento de presentación puede ser corregido por el Registrador, motu proprio, cuando de la inscripción principal surge el error y la información necesaria para rectificarlo. El ejercicio de tal facultad no procede cuando la corrección pueda afectar los derechos de titulares inscritos, pues, en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos legítimamente adquiridos por tercero que reúna las condiciones fijadas en esta ley.
- Un Registrador puede, en efecto, corregir errores en un asiento. No obstante, el ejercicio de tal facultad procede siempre y cuando no se afecten los derechos de los titulares. Por consiguiente, cuando tal corrección puede tener la consecuencia de afectar derechos de titulares inscritos, antes de proceder con cualquier rectificación de las constancias en el Registro, tiene que haber sido auscultado el consentimiento de estos titulares cuyos derechos pudieran verse afectados por la rectificación. En su defecto, deberá el Registrador o la parte que solicita la corrección obtener resolución judicial a tal efecto para ordenar la corrección del asiento.
- En concordancia con el Art. 61 de la Ley Hipotecaria, la diferencia en la cabida no se trató de una accesión natural, una mejora, el importe de una indemnización o una expropiación forzosa. Tampoco se trata de un exceso de cabida que se hubiera hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de la hipoteca.
- La nota aclaratoria, sin mediar consentimiento de las partes o una resolución judicial ordenando la corrección del asiento, no puede tener el efecto de enmendar un error de cabida en un contrato hipotecario por ello incidir sobre los intereses y derechos del titular.