

## Resumen de casos-CNPR

### **Cooperativa de Ahorro y Crédito de Isabela v. Registrador, 2024 TSPR 11**

Evaluar si corresponde el pago de aranceles al Registro de la Propiedad, cuando se pretende inscribir una escritura sobre cancelación de hipoteca luego de que un socio cooperativista saldó el préstamo hipotecario otorgado por una cooperativa.

Cooperativa comparece como otorgante en escritura sobre cancelación de hipoteca y argumenta que es acreedora de la exención contributiva, pues como poseedora por endoso del pagaré emitido a su favor y que la inscripción de la cancelación de la hipoteca le beneficia.

El Registrador de la Propiedad reitera que la Cooperativa no está exenta del pago de derechos en el Registro de la Propiedad, porque según lo resuelto en Cooperativa de Ahorro y Crédito v. Registrador, la exención contributiva provista en la Ley de Cooperativas no es susceptible de transferencia o extensible a tercero y que, además, la exención aplica solamente cuando el negocio jurídico que se pretende inscribir sea a favor de la Cooperativa.

Las exenciones contributivas, no deben interpretarse extensivamente, sino de forma restrictiva. Entiéndase, a favor de la inexistencia de la exención.

En Coop. San Blas v. Registrador, el Tribunal hizo hincapié en que la exención sólo está disponible para las cooperativas cuando inscriben un negocio a su favor.

Una vez los socios cooperativistas saldaron la deuda podía otorgarse la escritura de cancelación de hipoteca, con el propósito de que ese gravamen en su contra no permaneciera en el Registro de la Propiedad.

A todas luces, vemos que la cancelación del gravamen opera a favor de los socios cooperativistas quienes son los titulares registrales de la propiedad, y quienes ya no son deudores hipotecarios. Así, son ellos quienes se benefician de ajustar el contenido del Registro de la Propiedad a la realidad extra registral.

El interés que pueda tener la Cooperativa en que el gravamen cese de estar inscrito a su favor no activa la exención. Esto es así, pues es insuficiente para equipararlo con un negocio jurídico presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la Cooperativa.

El propósito de la exención que cobija a las cooperativas es adelantar la inscripción de bienes inmuebles a favor de estas para desarrollar su poder adquisitivo y, consecuentemente, su inserción en el mercado. De manera que concederles a los deudores hipotecarios la extensión, por conducto de la Cooperativa, en nada aporta al objetivo de la Ley de Cooperativas.

La mera comparecencia de la Cooperativa no activa la exención contributiva a su favor.



## **Resumen de casos-CNPR**

La escritura sobre cancelación de hipoteca beneficia a los deudores hipotecarios y no a la Cooperativa y, por consiguiente, no estamos ante un negocio jurídico que opere a su favor procede la cancelación de los aranceles correspondientes.