

## Resumen de casos-CNPR

### **Riefkohl Soltero, Registrador v. Pentagon Federal, 2025 TSPR 89**

Materia: Derecho Registral – Imprudencia de la exención arancelaria registral concedida a las cooperativas cuando la operación no constituye un negocio jurídico a favor de la entidad.

Controversia: Determinar si el Registrador de la Propiedad actuó conforme a derecho al denegar la inscripción de una escritura de cancelación de una hipoteca presentada por una Cooperativa, tras considerar que la operación no cualificaba para la exención arancelaria dispuesta en la Ley Núm. 114-1960 y Ley Núm. 255-2002.

Se evalúa si la cancelación solicitada constituye un negocio jurídico “a favor” de la Cooperativa que justifique dispensa, conforme lo establecido en Coop. San Blas v. Registrador, 201 DPR 544 (2018) y reafirmado en Coop. Ahorro Isabela v. Registrador, 213 DPR 508 (2024).

Hechos: 2017, titulares constituyen 1ra Hipoteca a favor de Sun West Mortgage Company.

2021, titulares venden la finca a socios de la Cooperativa, estos a su vez constituyen una 2da Hipoteca.

Pagaré a favor de Sun West se transfiere por endoso a favor de la Cooperativa.

2024, Cooperativa otorga escritura de cancelación de hipoteca y la presenta en el Registro solicitando la cancelación de asiento de la 1ra Hipoteca. Se presentó la transacción como exenta.

2024, Registrador califica y denegó la inscripción porque el acto no constituía un negocio jurídico a favor de la cooperativa que justificara la exención reclamada. Se fundamentó en lo resuelto en Coop. San Blas v. Registrador, 201 DPR 544 (2018) y reafirmado en Coop. Ahorro Isabela v. Registrador, 213 DPR 508 (2024).

2024, Cooperativa presenta Escrito de Recalificación alegando que tenía interés directo en la cancelación de la 1ra hipoteca, ya que permitiría el rango preferente de su hipoteca. Además, que el pagaré había sido endosado a su favor.

2024, Registrador emite denegatoria. A los 10 días, y no habiéndose retirado el documento, el Registrador presentó Recurso Gubernativo ante el TSPR.

El Colegio Notarial comparece ante el TSPR como amigo de la corte a los fines de que la aplicación de la normativa que resulte sea de carácter prospectivo.

Decisión: No basta con que la cooperativa participe formalmente del contrato, debe demostrarse una vinculación sustantiva entre el negocio jurídico y los objetivos institucionales de la cooperativa.

## Resumen de casos-CNPR

Las exenciones contributivas –por ser excepciones al principio general de igualdad en las cargas públicas- deben interpretarse de manera restrictiva. En caso de ambigüedad, debe prevalecer la interpretación que limite o niegue el privilegio. Esta doctrina fue aplicada Coop. San Blas v. Registrador.

En Coop. Ahorro Isabela v. Registrador, se estableció que la mera intervención de la cooperativa como parte otorgante no transforma automáticamente el acto en uno a su favor. La exención no procede cuando el negocio jurídico beneficia principalmente a terceros, aún si el resultado financiero indirecto pudiera favorecer a la cooperativa.

Decisión: Se consolidan los criterios que guían la exención arancelaria registral a favor de las cooperativas.

Para que aplique la exención de aranceles registrales, la operación o el negocio jurídico subyacente tiene un beneficio jurídico sustantivo, inmediato y directamente atribuible a la cooperativa.

La cancelación solicitada –aún cuando pueda facilitar la inscripción ulterior de otra hipoteca- no configura, por sí misma, un negocio jurídico a favor de la cooperativa.

La cancelación de hipoteca beneficiaba a los deudores hipotecarios, quienes vendieron el inmueble a los socios de la cooperativa. A ellos le correspondía asumir los gastos de la cancelación, conforme al Artículo 1287 del Código Civil (obligaciones del vendedor).

Equiparar el interés de una cooperativa en asegurar el rango preferente de una hipoteca posterior con un beneficio jurídico directo extiende indebidamente un privilegio contributivo que el legislador no concedió.

En cuanto al endoso del pagaré, interpretar que un mero endoso, para fines de cancelación, convierte automáticamente a la cooperativa en parte beneficiaria del negocio jurídico, contraviene la interpretación restrictiva que rige en materia contributiva.