



CPA Juan C. Zaragoza Gómez  
Secretario

19 de octubre de 2016

## DETERMINACIÓN ADMINISTRATIVA NÚM. 16-13

**ATENCIÓN:** ADMINISTRACIÓN DE TRIBUNALES, JUECES, ABOGADOS, ACREEDORES HIPOTECARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD

**ASUNTO:** PARTICIPACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE HACIENDA EN ACCIONES JUDICIALES PRESENTADAS POR ACREEDORES HIPOTECARIOS SOBRE EJECUCIONES DE HIPOTECAS DE BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES A PERSONAS FALLECIDAS

### I. Exposición de Motivos

La Sección 2054.01(a) del Código de Rentas Internas de Puerto Rico de 2011, según enmendado ("Código"), dispone que todas las contribuciones sobre caudal relicto y donaciones impuestas bajo el Subtítulo B del Código, así como toda otra clase de contribuciones ya determinadas, incluidas o incluíbles como bajas del caudal según la Sección 2023.03 del Código, constituirán un *gravamen preferente* a favor del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ("Gobierno") sobre todos y cada uno de los bienes del caudal relicto bruto u objeto de donación, según sea el caso. Este gravamen se origina en la fecha de la transferencia del bien y es preferente a todas las deudas, créditos u obligaciones de cualquier clase que se originen a partir de dicha transferencia. Además, dicho gravamen estará vigente hasta que sea cancelado conforme a lo establecido por el Código.

Para estos propósitos, el Código no establece cómo se determina la fecha de transferencia que se indica en la Sección 2054.01(a) del Código. No obstante, el Artículo 603 del Código Civil de Puerto Rico establece que los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de la muerte del causante. Por lo tanto, y de acuerdo a lo antes expuesto, el gravamen establecido por la Sección 2054.01(a) del Código surge al momento del fallecimiento del titular del bien, o sea, en la fecha de fallecimiento del causante.

Con relación a los bienes sujetos al gravamen preferente antes expuesto, la Sección 2054.05(a)(1) del Código dispone que “ningún tribunal aprobará la división o distribución, venta, entrega, cesión o ejecución de hipoteca sin que se deduzca y se deje depositado en corte, del producto de la subasta, a nombre del Secretario, el monto de la contribución que éste haya determinado o determine es atribuible a dicha propiedad”. A pesar de que la mencionada sección hace referencia a la participación del Departamento de Hacienda (“Departamento”), si alguna, luego de celebrada la subasta y al momento de distribuir el producto de la misma, esta disposición ha sido interpretada y utilizada por jueces, abogados y acreedores hipotecarios, para incluir al Departamento como parte demandada o como parte con interés en muchos casos sobre ejecución de hipoteca en los cuales el deudor hipotecario ha fallecido.

Por su parte, el Artículo 19 de la Ley 210-2015, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (“Ley del Registro”), establece que “[l]os títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción”. Dispone además, que “[e]l rango o la preferencia entre dos (2) o más inscripciones relativas a una misma finca, dependerá de la fecha, hora y número del asiento de presentación en el Registro de los títulos respectivos”. De igual forma declaraba el Artículo 53 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979 (“Ley Hipotecaria”), derogada mediante la Ley del Registro.

En el caso particular de la hipoteca como derecho real sobre un bien inmueble específico, el Artículo 54 de la Ley del Registro, el cual tiene su origen en el Artículo 155 de la Ley Hipotecaria, reconoce que “[l]a hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los cuales se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”. En efecto, y según el referido artículo, las hipotecas son cargas reales y podrán ser ejecutadas independientemente de cualquier derecho posterior adquirido sobre los mismos bienes o derechos.

Según establecido anteriormente, el gravamen preferente creado en virtud de la Sección 2054.01(a) del Código se origina en la fecha de la transferencia del bien, esto es, en la fecha de fallecimiento del titular del bien. Por lo tanto, una hipoteca válidamente constituida con anterioridad al fallecimiento de un causante tendrá prioridad sobre el gravamen establecido por la Sección 2054.01(a) del Código a favor del Gobierno. Esta interpretación fue adoptada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Fernández Rivera v. Tribunal Superior*, 93 D.P.R. 629 (1966), donde se resolvió que “[e]s indudable la prioridad que goza en Puerto Rico una hipoteca de fecha anterior, debidamente registrada en nuestro Registro de la Propiedad, sobre cualquier gravamen contributivo federal de fecha posterior”.

Como norma general, el Departamento comparece en estos litigios mediante comparecencia especial y solicita, entre otras cosas, que se le excuse de comparecer a los procedimientos ante el tribunal durante el proceso de ejecución de hipoteca, y que se le notifique al momento de la venta en pública subasta de la propiedad ejecutada. La participación del Departamento en estos casos es una de carácter pasivo, puesto que el interés del Gobierno surge **luego** de la venta en pública subasta de la propiedad ejecutada y, principalmente, de existir un sobrante.



El propósito de esta Determinación Administrativa es aclarar la postura oficial del Departamento en cuanto a su participación, conforme a las disposiciones de la Sección 2054.05(a)(1) del Código, con relación a acciones judiciales presentadas por acreedores hipotecarios sobre ejecuciones de hipotecas de bienes inmuebles pertenecientes a personas fallecidas cuando dichas hipotecas fueron válidamente constituidas previo al fallecimiento del deudor.

## II. Determinación

### A. Gravamen bajo la Sección 2054.01(a) del Código

El gravamen preferente a favor del Gobierno sobre todos y cada uno de los bienes del caudal relicto bruto u objeto de donación, según sea el caso, establecido por la Sección 2054.01(a) del Código y que se origina en la fecha de la transferencia del bien, se entenderá que surge al momento del fallecimiento del titular del bien. Por lo tanto, una acción judicial de ejecución de un gravamen hipotecario válidamente inscrito sobre los bienes de un deudor hipotecario fallecido, tendrá prioridad sobre el gravamen establecido por la Sección 2054.01(a) del Código a favor del Gobierno, debido a que este último no surge hasta la fecha del fallecimiento del causante o deudor hipotecario. Esta interpretación es cónsona con lo dispuesto en el Artículo 54 de la Ley del Registro, el cual establece que una hipoteca tiene preferencia en cuanto al bien sobre el cual se impone y puede ser ejecutada independientemente de cualquier derecho posterior adquirido sobre el mismo. No obstante, para que el gravamen hipotecario tenga prioridad sobre el gravamen preferente creado en virtud de la Sección 2054.01(a) del Código, el mismo debió ser constituido válidamente e inscrito previo al fallecimiento del causante.

A tenor con lo anterior, las disposiciones de la Sección 2054.05(a)(1) del Código *no* serán aplicables al acreedor hipotecario cuyo gravamen fue válidamente constituido e inscrito previo al fallecimiento del deudor hipotecario. A esos efectos, los acreedores hipotecarios no tendrán que incluir al Departamento como parte demandada o parte con interés desde el inicio del pleito, ni será necesario notificar documentos, mociones, órdenes interlocutorias, incluyendo las notificaciones de la venta en pública subasta, emitidas durante el proceso judicial de dichos casos sobre ejecución de hipoteca en los cuales el deudor hipotecario ha fallecido.

En síntesis, y a tenor con todo lo antes expuesto, un tribunal podrá autorizar la ejecución de una hipoteca constituida sobre un bien perteneciente a un causante sin estar sujeto a lo dispuesto en la Sección 2054.05(a)(1) del Código, en aquellos casos en que la referida hipoteca haya sido válidamente constituida e inscrita previo al fallecimiento del causante.

### B. Venta del bien en pública subasta

En aquellos casos en que el producto de la venta del bien en pública subasta sea *igual o menor* al monto del balance adeudado al acreedor hipotecario, *no* se le requerirá a éste trámite alguno ante el Departamento. De igual forma, en aquellos casos en que se le adjudique la propiedad al acreedor hipotecario en pago total o parcial de la deuda, tampoco se le requerirá al acreedor hipotecario trámite alguno ante el Departamento.



Sin embargo, si el producto de la venta del bien en pública subasta *excede* el balance adeudado al acreedor hipotecario, válidamente inscrito previo al fallecimiento del causante, este sí estará sujeto a la Sección 2054.05(a)(1) del Código, por lo que no se podrá realizar distribución alguna del sobrante sin previamente deducir y ser depositado en el tribunal a nombre del Secretario, el monto adeudado por concepto de contribuciones. Además, *no* podrá ser retirado sin previamente cumplir con lo dispuesto en la Sección 2054.02 del Código para la cancelación del gravamen.

En todas las anteriores situaciones, el tribunal ordenará al Registrador de la Propiedad de Puerto Rico el traspaso de la propiedad ejecutada sin necesidad de que se presente el correspondiente Certificado de Cancelación de Gravamen establecido en la Sección 2054.02 del Código. En estos casos exclusivamente, el Registrador está autorizado a inscribir la transferencia de la propiedad, no obstante lo dispuesto en la Sección 2054.05(a)(1) del Código.

### C. Transición

Como medida de transición en los casos activos o en proceso en los cuales se ha requerido la comparecencia del Departamento, la Oficina de Asuntos Legales del Departamento estará aceptando emplazamientos, documentos, mociones, órdenes interlocutorias, incluyendo las notificaciones de la venta en pública subasta, relacionadas con los mismos hasta el próximo 31 de octubre de 2016. A partir de dicha fecha, el Departamento no estará recibiendo dichos documentos relacionados con aquellos casos sobre ejecución de hipoteca en los cuales el deudor hipotecario ha fallecido y que hayan sido presentados por un acreedor hipotecario cuyo gravamen fue válidamente constituido e inscrito previo al fallecimiento del deudor hipotecario.


Las disposiciones de esta Determinación Administrativa podrán ser utilizadas por los acreedores hipotecarios y/o sus representantes legales para notificar a los tribunales y los Registradores de la Propiedad la postura oficial establecida por el Departamento por medio de esta publicación.

### III. Vigencia

Las disposiciones de esta Determinación Administrativa tienen vigencia inmediata.

Para información adicional relacionada a las disposiciones de esta Determinación Administrativa puede comunicarse al (787) 725-0750.

Cordialmente,

  
Juan Zaragoza Gómez

