

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

***PRESENTE Y FUTURO DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE
VISTOS DESDE EL PUNTO DE VISTA DE PUERTO RICO***

MARÍA LUISA B. FUSTER DE HUGHES
Directora Ejecutiva del Instituto de Derecho Notarial y Registral de Puerto Rico, Inc.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

INTRODUCCIÓN

Señoras y señores: Agradezco infinitamente la gentil invitación que el Ministerio de Justicia de la Nación Argentina me ha extendido a través del director general del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, doctor Edgardo A. Scotti, para participar en este acto de conmemoración del centenario de esa digna institución que él tiene a bien dirigir.

A nombre del pueblo de Puerto Rico y, en particular, de la Junta de Directores del Instituto de Derecho Notarial y Registral, extiendo a todos los aquí presentes un cordial y afectuoso saludo. A todas las autoridades aquí representadas, funcionarios gubernamentales y municipales, a mis colegas y amigos, a todas aquellas personas que han colaborado en la preparación de este acto, les doy mi más expresivas gracias por darme la oportunidad de participar en el mismo.

Volver a Buenos Aires es para mí como volver a la casa del amigo que siempre nos recibe con afecto y nos brinda lo mejor que posee. Es como visitar al profesor que desinteresada e incansablemente comparte con sus discípulos y le ofrece el producto de sus últimas investigaciones.

El Registro de la Capital Federal nos ha invitado de nuevo, y complacidos acudimos a su llamado, porque muchos de los que estamos aquí presentes sabemos que el Registro de la Capital Federal ha sido y continúa siendo la fuente iniciadora e inspiradora de un movimiento, de una preocupación intelectual por el mejoramiento de los Registros de la Propiedad que internacionalmente comenzamos de facto allá por el año 1969 y de jure en el 1972.

En 1969 visité el Registro de Buenos Aires. Tuve una estadía bastante prolongada: de agosto a diciembre. En esos cuatro meses asistí diariamente a dicho Registro. Es decir, pude observar de cerca el esfuerzo del doctor Scotti y un grupo de dedicados estudiosos del Derecho registral por transformar, como así lo hicieron (ya en 1969 estaban bastante adelantados), una institución pública que había estado olvidada, retrasada; transformarla en un organismo público, moderno y eficiente, con el mérito, además, de originar técnicas y métodos instrumentales modernos de su propio ingenio. En el año 1969 comenzamos, pues, ese intercambio de ideas y de conocimientos que se plasmaron en realidad en el 1972. El doctor Scotti y sus colaboradores tomaron la iniciativa de celebrar también en ese año un acto muy singular el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral. Asistimos representantes de 23 países. Somos testigos, pues, de haber contemplado, en 1972, un Registro de la Propiedad bien organizado, modernizado, mecanizado y computarizado, el que luego nos serviría de estímulo y de modelo para reformar cada cual el Registro de su país.

En dicho primer congreso aprobamos lo que conocemos como "Carta de Buenos Aires", documento - manifiesto en el que enumeramos los principios

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

fundamentales que deben informar a todo buen sistema registral, y dije que en 1972 organizamos el movimiento ya de jure, porque en ese año creamos, fundamos como parte de este Primer Congreso, el Centro Internacional de Derecho Registral, el CINDER. Este, que ahora nos sirve de medio de intercomunicación, para el intercambio de conocimientos jurídicos, para el estudio y la investigación de los problemas afines y de los problemas en general del Registro, cada cual atento a la situación jurídico - económica de su país, nos reúne de nuevo aquí en Buenos Aires para celebrar una reunión extraordinaria del CINDER, aprovechando la celebración del Centenario del Registro de la Capital Federal.

En ocasión de este centenario, toma Buenos Aires de nuevo la iniciativa y tal parece que el maestro, doctor Scotti, nos llama ahora para que nos sentemos a pensar sobre lo que hemos hecho en cada uno de nuestros países, a meditar sobre lo que nos falta aún por hacer: qué se ha conseguido y qué falta por conseguir.

El tema escogido se presta para hacer todos juntos una reevaluación de lo logrado hasta ahora y de augurar y enfatizar sobre el quehacer del futuro.

El CINDER nos ha convocado ya para cuatro congresos. ¿Para cuánto nos han servido ese primero, segundo, tercero y cuarto Congreso Registral: Buenos Aires, en 1972; Madrid, en 1974; San Juan, Puerto Rico, en 1977; y México, en 1981? ¿En qué forma nos han ayudado los temas discutidos, sus conclusiones y declaraciones para aportar a la reforma registral frente a las necesidades de la vida moderna? ¿Qué normas hay que eliminar o sustituir, cuáles habrá que adoptar? ¿Cómo adecuar los servicios de la publicidad registral a una sociedad que cambia aceleradamente, de urgente necesidad de viviendas para cubrir el gran aumento poblacional, en una situación de recesión, de inflación, de altos intereses (considerados ya usurarios), de quiebra de muchas instituciones bancarias, de gran temor de inversión de ahorros, de merma del negocio jurídico, de gran relajamiento moral donde cunden la codicia, el fraude y la ausencia de buena fe? ¿Cómo evitar que los títulos traslativos del dominio y demás derechos reales no queden a la intemperie jurídica?

No hay duda que esta reunión tendrá el efecto de recalificar el conjunto de los varios sistemas inmobiliarios registrales de los países aquí representados, que hemos venido estudiando y haciendo un juicio crítico favorable o desfavorable en cuanto al respecto se refiera; no obstante, manteniendo cada país su fisonomía propia, lograremos un acercamiento sobre las futuras reformas legislativas a sugerirse y una orientación para la coincidencia en la aplicación de normas similares más efectivas en el futuro.

FIN DEL REGISTRO

El Registro de la Propiedad Inmueble del futuro no puede perder de vista su fundamental misión social de organizar y tratar de alcanzar la mayor protección y seguridad del tráfico jurídico de bienes, ni su meta inmediata, de hacer constar la verdad oficial acerca del status jurídico de la finca y de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

su titular para que, a través del principio de publicidad, pueda llegarse a la perfección del principio de la seguridad del derecho.

Es nuestra esperanza, pues, que, tras la discusión del tema, tomando en consideración las ideas vertidas por los diferentes ponentes, lleguemos a un acercamiento, a un entendido sobre las normas similares, normas uniformes y prácticas afines que deben desenvolverse y desarrollarse en un Registro de la Propiedad ideal, el Registro del futuro, vigorizando siempre el objeto del Registro de asentar sobre bases sólidas y seguras la transmisión del dominio de los inmuebles y demás derechos reales y del crédito territorial.

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO RICO

El 8 de agosto de 1979, efectiva al año de su fecha, se aprobó por la Legislatura de Puerto Rico una nueva Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, enmendada ésta por la ley 143 del 14 de junio de 1980, o sea, que antes de entrar en vigor el 8 de agosto de 1980, ya hubo que modificarla. Esta nueva Ley Hipotecaria deroga la vieja Ley Hipotecaria española de 1893, "monumento jurídico" que cumplía cien años de pervivencia el 1° de mayo de 1980.

El Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico se aprobó el 8 de julio de 1980 y se hizo efectivo treinta días después, o sea, el 9 de agosto de 1980 casi al filo del requisito legislativo. Aparentemente, tan a la ligera se bregó con este Reglamento, que ha sido agriamente criticado, forzando la crítica a que en octubre de 1980 se aprobaran más de 154 enmiendas al mismo.

La necesidad de enmendar tanto la ley como el reglamento casi inmediatamente de haberlo aprobado refleja cierta incertidumbre en la redacción de la ley actual, luego de haber esperado cien años para derogarla. Pero los españoles tardaron quince años, desde 1944 hasta 1959, en que se aprobó el Reglamento español. Derogar el "monumento jurídico", como la han llamado los grandes comentaristas hipotecarios a la ley de 1861 para hacer algo mejor, no es cosa de novatos.

De manera, pues, que el Registro de Puerto Rico en la actualidad está, quizás, podríamos decir, no en proceso, sino comenzando, en los inicios de su transformación o modernización. Esta que debe empezar con la base de una nueva ley que reglamente adecuadamente lo que se proyecta, está en proceso de estudio aún. Me refiero a la parte formal del sistema, ya que en la parte material la ley ha cambiado muy poco.

En este último aspecto se continúa con unas oficinas bajo la dirección del secretario de Justicia, quien tiene un ayudante como administrador, una organización de Registros Múltiples u oficinas conocidas como secciones, veintiséis en total, con veintiocho registradores, pudiendo el secretario aumentarlos a treinta y dos.

Nuestro sistema registral, que era una prolongación del español y prácticamente lo es todavía, sigue siendo un Registro organizado tomando como unidad la finca, es decir, sigue siendo de folio real. En los asientos del

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Registro se toma razón de un extracto de las cláusulas de trascendencia real del documento, sistema de inscripción declarativo para las partes y constitutivo para el tercero protegido por el Registro, con la excepción de la hipoteca y la inscripción del Régimen de Propiedad Horizontal, las que son constitutivas para las partes; no inscripción obligatoria, pero muy necesaria para lograr los fines del Registro cuya protección al tercero registral está fraseado en los siguientes términos (art. 105 de la Ley Hipotecaria):

"A pesar de que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos, el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro, bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten clara y expresamente del propio Registro, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

Al respecto ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en la sección 2451 de este título, que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean el que transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del transmitente.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente a título gratuito sólo gozará de la protección registral que corresponde a sus causantes o transferentes.

En ningún caso afectarán a tercero los derechos meramente mencionados o la indebida constancia de obligaciones."

Se ha tratado de fortalecer el principio de la fe pública registral, adoptándose además el principio de legitimación que reza igualmente que el artículo correspondiente de la Ley Hipotecaria española, eliminando la inscripción de la posesión, abriendo la inscripción para receptor la opción, el derecho de superficie y otros.

Muy novel es la recepción (arts. 54 y 55 de la ley) de la reserva de prioridad, que no se parece en nada a la certificación con reserva de prioridad argentina y que no armoniza con el Código Civil de Puerto Rico.

Novel también es el artículo 12 sobre la creación del Cuerpo de Registradores, diz que con miras a garantizar la uniformidad en el Registro, artículo en la Ley Hipotecaria que choca con la ley, creando la Colegiación de los abogados de Puerto Rico. Colegiación de Registradores bajo Reglamento del secretario de Justicia, con menos libertad, por supuesto, que la que puedan tener la Asociación de Registradores, pudiendo ésta llegar a la uniformidad por reuniones en que voluntariamente hicieran los acuerdos pertinentes.

Es en la parte formal del Registro, en el procedimiento inscriptivo, donde la ley de Puerto Rico se aparta del español. Ese procedimiento español,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sencillo, conocido por más de cien años sin que su aplicación haya traído problemas, fue derogado para disponer un procedimiento cuyo asiento de presentación no tiene término, su caducidad corre sesenta días después que el registrador se digne calificar y notificar, sin que éste tenga término para calificar, todo a su conveniencia, tomándose anotación preventiva solamente por defectos insubsanables (que se le llaman no registrables), y para el recurso gubernativo tiene que precederle el recurso de recalificación.

En cuanto al modo de llevar el Registro, capítulo IV de la nueva ley, quedó casi igual al capítulo IV de los dos proyectos que redactáramos en 1973 y 1978 y que precedieron al proyecto que se convirtió en la ley actual (y los que no llegaron a aprobarse por la Legislatura de Puerto Rico). Sin embargo le recortaron disposiciones, a nuestro juicio indispensables, referentes a la descripción del libro, en cuanto a la minuta para dejarla a opción del secretario y no disponiendo sobre la escritura a maquinilla..., para nombrar algunos de los cambios. Este capítulo del modo no ha sido desarrollado en el reglamento como se esperaba, para dar paso a un modo de llevar los libros modernos de sustitución de los libros pesados del Registro por fichas, con escrituras a maquinilla, ayudado por la microfilmación, la computadora y todos los otros medios mecánicos al alcance. Otro cambio es el nuevo procedimiento inscriptivo, según ya mencionado.

Para poder apreciar cómo algunos profesores de Derecho Hipotecario han analizado el nuevo procedimiento, véase el artículo que para el IV Congreso Registral escribió el doctor Vázquez Bote: "Plazo de calificación y vigencia del asiento de presentación en la nueva Ley Hipotecaria de Puerto Rico", que agrego a este documento de trabajo.

La ley tiene algunas disposiciones que hablan de cuando pueda tenerse el número catastral, pero no hace enfática ni se dispuso en el reglamento la tan deseada y necesaria coordinación con el Catastro.

No podemos en este corto trabajo hacer un resumen completo de las novedades que ha traído la nueva Ley Hipotecaria de Puerto Rico, por ser ésta por de más voluminosa. Hemos señalado algunas, que criticamos por no responder a los mejores intentos de reformar y mejorar en la actualidad y para el futuro nuestro Registro.

Tratamos, sin embargo, en el proyecto de conclusiones que adicionamos al final de este trabajo enumerar las condiciones que debe tener el Registro del futuro y que pueden sintetizarse en la forma siguiente:

Las exigencias de la vida moderna reclaman, a su vez, instituciones jurídicas adecuadas que puedan afrontar esas demandas. El Registro de la Propiedad Inmueble, a medida que la sociedad ha ido progresando, ha ido tomando más importancia por la función que en ella le toca proteger y asegurar. Por tal razón, tiene que precederle una ley que adecuadamente reglamente esa institución. Si el fin del Registro es dar la mayor garantía y protección al tráfico jurídico, su quehacer debe estar en manos de profesionales del Derecho, con estudios especializados y acreditados en el campo registral, garantizándoles, además, independencia y duración en el

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

término de su cargo. Es necesaria también la intervención de otro profesional en la confección del documento público que va a inscribirse, para garantizar la seguridad jurídica.

Con el auge de la máquina, de la computadora, es de esperarse que el Registro las utilice a su mayor conveniencia. La computadora no es indispensable en todos los pasos del procedimiento inscriptivo, si se trata de un Registro descentralizado. Siendo la moda la máquina, la modernización y mecanización del Registro se consideran un factor de progreso en la sociedad.

En los Registros descentralizados urge la uniformidad bajo una legislación clara y sencilla.

La coordinación del Registro con el Catastro, usando los medios técnicos de la actualidad más adecuados a ese fin, es indispensable como otro factor de progreso.

Cuando pensamos en el futuro, necesario es volver la mirada al pasado y al presente. Si leemos de nuevo la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, forzoso es concluir que las razones que movieron a publicar la Ley Hipotecaria siguen vigentes en la actualidad y, curiosamente, a nuestro juicio, son ahora más importantes, se han aumentado y se han hecho aún más necesarias. En párrafo antecedente enumeramos en parte esas razones.

A medida que aumentan las necesidades sociales, el campo jurídico se agranda, es, pues, necesario agrandar las exigencias del derecho. El Registro de la Propiedad Inmueble del futuro como organismo importante de nuestra sociedad, ha de recoger esos cambios y sus efectos; el legislador debe adelantarse a encontrar las normas legislativas pertinentes y el ejecutivo, aplicar las normas administrativas para su cumplimiento con la mayor eficiencia operativa.

CONCLUSIONES (PROYECTO)

1. El Registro de la Propiedad como institución jurídica debe ser reglamentado por una ley especial, adecuada y atemperada a las condiciones jurídicas económicas actuales de cada país, cuyas normas puedan anticipar soluciones a los problemas del tráfico jurídico inmobiliario, protegiéndolo, asegurando frente a todos la titularidad de los derechos y facilitando el crédito territorial a través de la publicidad registral.
2. El Registro de la Propiedad debe ser una institución autónoma, de estructura, organización y administración propia, sujeto sólo a la vigilancia y supervisión periódica de su propia dirección, la que debe ser integrada, además, por representantes del notariado, adscritos a la rama ejecutiva, bajo el Ministerio de Justicia, ya que por ser éste una institución jurídica de carácter público, interesa al Estado y a la comunidad su eficacia operativa para que pueda garantizar su correspondiente alcance jurídico.
3. La dirección y administración de los Registros de la Propiedad Inmueble, así como su llevanza, deben estar encargadas a profesionales del Derecho,

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

juristas especializados en la materia inmobiliaria registral, que en alguna forma acrediten su preparación para esa labor especial.

Por tanto, la selección y nombramiento de dichos Profesionales, registradores de la propiedad, debe ser a base de mérito, sin que en manera alguna se utilicen el partidismo político o criterio alguno que no sea el de idoneidad para ocupar el cargo.

El nombramiento debe ser por un período de por lo menos doce años, garantizando así al profesional la independencia intelectual necesaria para ejercer libre y eficientemente su labor y su dedicación al estudio de su materia. El registrador debe ser nombrado por el Estado y retribuido por los particulares que utilizan sus servicios técnicos.

4. El Registro de la Propiedad Inmueble debe tratar de alcanzar la mayor protección y seguridad del tráfico inmobiliario a través de los más modernos métodos y mecanismos para realizar la publicidad.

A tono con las exigencias modernas, la mecanización del Registro de la Propiedad es una necesidad indispensable en la actualidad para hacer de éste un organismo efectivo y funcional. Para la mayor seguridad jurídica, es necesario que la mecanización conlleve la actualización del historial jurídico de cada finca registral.

5. La intervención de un profesional del Derecho, como lo es el notario de tipo latino, en la confección o redacción del documento contentivo del acto, o contrato en la constitución, transmisión, modificación o extinción del dominio y demás derechos reales es absolutamente necesaria y forzosa como medio para asegurar la validez del negocio jurídico inmobiliario y su seguridad jurídica.

6. El Registro y el notariado deben interesar a las Escuelas de Derecho para que revalúen la preparación académica que ofrecen al abogado que va a ser notario, instándoles a que ofrezcan cursos especializados a dichos abogados, de tal manera que permita a los notarios poder desplegar su función notarial con la destreza necesaria y requerida.

El seguro de título no debe ser un sustituto de la responsabilidad del notario en la configuración jurídica de la voluntad de las partes.

7. El Registro debe dar entrada solamente a los documentos públicos auténticos dimanantes de la autoridad judicial, administrativa o la escritura pública ante notario, cuya presunción de veracidad, autenticidad o fuerza probatoria, y de validez de lo publicado o expresado en ella, contribuyan a la seguridad jurídica. La mera certificación de firmas de los otorgantes de un acto o contrato ante notario, no obstante considerarse un documento público y tener entrada en el protocolo notarial, no llena los requisitos de fondo, de seguridad que se requiere en el tráfico jurídico para que el documento sea inscribible en el Registro de la Propiedad.

8. El Registro de la Propiedad Inmueble debe organizarse tomando la finca como unidad. El sistema de registración por fincas debe ser adoptado por todos los sistemas registrales.

9. Debe propenderse a que el Registro vaya cada día aumentando el número de actos registrales.

10. Debe proponerse, sin más demora, los medios de lograr la plena

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

coordinación entre el Catastro y el Registro, no para un mero intercambio de datos, dando el Catastro al Registro la información física y material, y el Registro al Catastro, la sustancia jurídica, o sea, el derecho de pertenencia de las fincas, sino que ambas instituciones, Registro y Catastro, deben hacer posible que la finca o parcela coincidan con la realidad.

El auxilio del Catastro para la más correcta descripción y correcta identificación de la finca o parcela en el Registro es de vital importancia para dar mayor seguridad y garantía al tráfico jurídico, ya que si el sistema registral sólo garantiza el dominio, la titularidad o derecho que ostenta sobre una finca, que, aunque descrita físicamente no se sabe si existe, puede dar lugar a que la registración o la propia inmatriculación del derecho recaiga sobre algo inexistente.

Las funciones de ambas instituciones deben estar bien delimitadas, siendo la del Registro de mayor extensión, ya que dice y garantiza de quién es la propiedad, quién es el titular, además de identificarla, mientras que el Catastro se limita a identificarla por sus datos físicos. El Registro de la Propiedad debe propender a dar la más exacta descripción e identificación del inmueble, pero conservar su autonomía jurídica, por lo cual en ningún caso deberá depender o estar bajo la dirección de un sistema de catastro nacional o catastro jurídico que esté dirigido o presidido por una persona que no sea un profesional del Derecho. Sin embargo, el catastro jurídico puede ser dependencia del Registro, aunque esté en manos de ingenieros agrimensores.

11. El registrador y el notario son profesionales del derecho cuyos quehaceres son de trascendencia social en cuanto a la seguridad jurídica de la propiedad y derechos reales se refiere, contribuyen a la paz jurídica, a la difusión del crédito y a la riqueza y bienestar nacional.

12. Para conseguir la seguridad del tráfico o comercio de bienes, es necesario, a veces, el triunfo de la apariencia jurídica sobre la realidad jurídica, si en la apariencia jurídica se basó la buena fe del adquirente. Esto se debe a la fuerza que, en casi todas las legislaciones modernas, se le concede a la publicidad material, pues la pertenencia de los inmuebles y derechos reales, lo mismo que sus transmisiones, no puede ser conocida en nuestros tiempos por el simple hecho posesorio, ya que la posesión por sí sola no revela al verdadero dueño, y por ello la técnica ideó un sistema de publicidad más perfecto y más espiritual, la inscripción en un Registro oficial y público.

13. Se recomienda la actualización de los principios enumerados en la "Carta de Buenos Aires".

BIBLIOGRAFÍA

1. Zumalacárregui Martín Córdova, Tomás de, Causa y abstracción causal en el Derecho Civil español, Centro de Estudios Hispanos, Madrid, 1977.
2. Anales del Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, Buenos Aires, 1972, "Carta de Buenos Aires", Buenos Aires, 1973.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

3. Chico y Ortiz, José María: a) Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, IV Congreso Internacional de Derecho Registral, México. 1980; b) Complementos al Derecho Hipotecario y su legislación, Editorial Montecorvo, S.A., Madrid, 1974.
4. Viscarret, Margarita E., "La seguridad jurídica en la constitución de derechos reales. Diversos aspectos de una problemática general", trabajo presentado al XI Encuentro Internacional del Notariado Americano, Santo Domingo, 3 al 10 de mayo de 1981, Revista del Notariado, N° 777.
5. De la Rica y Arenal, Ramón, Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria, t. I; Comentarios a la Reforma del Reglamento Hipotecario, t. II, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España; Centro de Estudios Hipotecarios, 1976.
6. Dorta Duque, Manuel, Curso de legislación hipotecaria, t. I, segunda edición, Molina y Compañía, La Habana, 1941.
7. Roca Sastre, Ramón M., Derecho Hipotecario, sexta edición, t. VII, editorial Bosch, Barcelona, 1968.
8. Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y su Reglamento, edición especial de Equity de Puerto Rico, Inc., 1981.
9. Fuster, María Luisa B., "Cambios en la nueva Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad", conferencia dictada en el Colegio de Abogados el 16 de febrero de 1973.
10. Vázquez Bote, Eduardo: a) "La Reforma Hipotecaria. Dictamen sobre el P. del S. 792 y P. de la C. 915, relativo a un proyecto de Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad", Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, v. XIII, N° 3, 1979; b) "Plazo de calificación y vigencia del asiento de presentación en la nueva Ley Hipotecaria de Puerto Rico", IV Congreso Internacional de Derecho Registral, México, diciembre, 1980.
11. "Historial legislativo de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979", ponencias presentadas por Denis Martínez Irizarry, Herminio M. Brau y María Luisa B. Fuster, Revista Jurídica de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, v. XIV, N° 2, enero - abril, 1980.
12. Chico, José María, "Presente y futuro del principio de calificación registral", Revista Centro Internacional de Derecho Registral, N° 1, 1974.