

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGION JUDICIAL DE ARECIBO, FAJARDOY AIBONITO  
PANEL XII

BANCO SANTANDER

APELANTE

V.

AVANTE PLAZA DEL  
SOL, INC., AVANTE  
HAIRDESIGN, INC.;  
PETER VENEZIANO  
ROVETO T/C/C PETER  
VENEZIANO Y EUGENE  
FIGUEROA CLAUDIO

APELADA

KLAN201301973

APELACION  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Rio Grande

Caso Civil Núm.:  
N#CI2001400093

Sobre: Cobro de  
dinero y ejecución de  
hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Rivera Marchand.

González Vargas, Juez Ponente.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2015.

El Banco Santander interpuso ante este Foro un escrito de apelación en el que solicitó la revocación de un dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia de Río Grande (TPI) en un pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. El foro de instancia dictó sentencia en cobro de dinero, pero declaró nula la hipoteca que el Banco demandante pretendía ejecutar. Por las razones que esbozaremos a continuación, se modifica en parte la decisión apelada y así modificada, se confirma.

## I

Según consta en la Escritura Núm. 6, otorgada el 13 de marzo de 1976 ante el notario Ronald L. Rosenbaum, Eugene Figueroa Claudio vendió a Peter Veneziano Roveto el 50% de una propiedad que radica en la Urbanización Colinas del Yunque, localizada en el Barrio Mameyes y Zarzal del municipio de Río Grande. Esta compraventa se inscribió en el Registro de la Propiedad como inscripción segunda. La primera inscripción correspondía a la adquisición de la propiedad previamente efectuada por Eugene Figueroa Claudio.

El 21 de noviembre de 2000 el Banco Santander remitió una carta a Avante Plaza del Sol, Inc., cuyo presidente era Peter Veneziano Roveto. Mediante la misiva el Banco le informó a la corporación la aprobación de un préstamo por la suma de \$600,000, así como los términos y las condiciones del mismo. En igual fecha, la Junta de Directores de Avante Plaza del Sol, mediante resolución corporativa, autorizó a su presidente, Veneziano Roveto a otorgar y suscribir –a nombre de la corporación– contratos de préstamos con el Banco Santander.<sup>1</sup> El mismo 21 de noviembre, Veneziano Roveto, en su capacidad de presidente de Avante Plaza del Sol, firmó un pagaré por el valor de \$600,000, vencadero el 21 de noviembre de 2007. Para garantizar dicho pagaré se ofreció como colateral, entre otras cosas, un

---

<sup>1</sup> Surge de la Resolución de la Junta de Directores que el secretario de la corporación era Eugene Figueroa y fue este mismo quien la certificó. Por otra parte, Avante Hairdesign suscribió contrato de garantía continua personal e ilimitado el día 21 de noviembre de 2000. Véase, Apéndice pág. 198-199.

pagaré hipotecario por \$217,000, pagadero al portador y vencadero a la presentación.<sup>2</sup> Esta colateral se garantizó con la Escritura Número 83 sobre *Hipoteca en garantía de pagaré*, otorgada el 21 de noviembre de 2000. A esta escritura compareció únicamente Veneziano Roveto y la hipoteca a la que aludía recaía sobre la propiedad a la que ya hicimos referencia y que se encuentra sita en el municipio de Río Grande. En la Escritura no se especificó que el inmueble pertenecía en común proindiviso a Veneziano Roveto y a Eugene Figueroa Claudio en participaciones iguales. Tampoco se detalló que se hipotecaba solamente la cuota o participación de Peter Veneziano Roveto sobre esa propiedad.

En mayo de 2004, Santander presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de Avante Plaza del Sol, Inc., Peter Veneziano Roveto y Avante Hairdesign, Inc.<sup>3</sup> Luego de varios trámites, el TPI dictó sentencia sumaria en la que condenó a los demandados a pagar las sumas adeudadas. Posteriormente, Eugene Figueroa Claudio interpuso ante el foro de instancia una moción de relevo de sentencia. Alegó que era cotitular del inmueble objeto de la demanda, por lo que debió ser incluida en la demanda como parte indispensable. El 21 de febrero de 2012, el foro de instancia dejó sin

---

<sup>2</sup> El préstamo descrito fue garantizado a su vez por la Administración Federal de Pequeños Negocios (Small Business Administration).

<sup>3</sup> Con anterioridad a la demanda (el 3 de septiembre de 2003), Avante Plaza del Sol, representada por su presidente Veneziano, suscribió un documento de título *Traspaso de Derechos*, mediante el cual cedía ciertos bienes muebles en pago parcial por la cantidad adeudada por el préstamo.

efecto la sentencia previamente emitida y ordenó a Santander enmendar la demanda para incluir a Figueroa Claudio como codemandado. En su determinación, el TPI advirtió:

La evidencia admitida demuestra que el Registro era inexacto pues se cometió error al inscribir los derechos adquiridos por el demandado, Peter Veneziano, mediante la Escritura #6 ante el Notario Público Ronald Rosebaum. Se inscribió todo el dominio del inmueble a favor de Peter Veneziano Roveto, cuando lo correcto era haber inscrito solo su derecho de un 50% del dominio, según la dicha Escritura #6. Eventualmente y a instancias del interventor el Registrador corrigió el asiento.

No obstante lo anterior, debemos evaluar si el Banco Santander, desplegó la diligencia necesaria para conocer la inexactitud del Registro. En este caso al igual que el de Rosario Cirino, supra, el Banco Santander es una entidad financiera que cuenta con la pericia, recursos y la experiencia suficiente para corroborar de forma satisfactoria y diligente que las constancias del Registro sean las correctas y que del propio Registro no surja información contradictoria al dominio que este publica.<sup>4</sup>

A renglón seguido, el TPI concluyó que Santander no estaba cobijado por la figura del tercero registral, pues conocía que Eugene Figueroa Claudio era también dueño del inmueble. Esto, puesto que al momento de suscribir la escritura de hipoteca, Santander tenía copia de la Escritura Núm. 6 de 13 de marzo de 1976, de la que surgía que Figueroa Claudio le vendía el 50% del bien inmueble a Peter Veneziano. Estos datos estaban, además, disponibles en el Registro para Santander u otra persona interesada. Asimismo, según expresó el Tribunal, la información acerca de quién era el dueño de la propiedad surgía

---

<sup>4</sup> Véase apéndice del recurso de apelación, pág. 32.

igualmente de una certificación del CRIM, tramitada por Santander.

Sobre el particular determinó el TPI que:

Al evaluar en su conjunto los documentos antes mencionados, vemos que la realidad que publicaba el Registro de la Propiedad como Dominio exclusivo de Peter Veneziano no era cónsona con los propios datos del Registro en su Asiento 32 del Diario 87 antes reseñado. Además, el CRIM y el seguro expedido por la compañía de Seguros hacían mención del Señor Figueroa Claudio como propietario del inmueble. Con estos datos lo menos que podía hacer el Banco Santander era detener el proceso de financiamiento y corroborar con su cliente si era el único propietario.

Hay que concluir, por tanto, que estas circunstancias descalifican al aquí demandante, Banco Santander, como tercero registral pues derrotan su buena fe. La parte demandante, no desplegó la diligencia necesaria para hacer una evaluación ponderada y sosegada de los documentos que tuvo ante sí. Con una lectura cuidadosa de los mismos, podía concluir que Peter Veneziano no era el único dueño y debía hacerse formar parte del financiamiento y de la hipoteca al aquí Interventor.<sup>5</sup>

Luego de dictado el referido dictamen, el 11 de enero de 2013, Santander presentó la demanda enmendada. Aseveró que, por dejar de efectuar los pagos acordados, declaraba vencida y exigible la totalidad del préstamo con Avante. Santander hizo mención de que Veneziano Roveto se acogió a los beneficios de la Ley de Quiebras y que para el 18 de febrero de 2010 recibió el descargo de sus obligaciones, por lo que la presente acción era de naturaleza *in rem*, en contra del bien inmueble. Además, Santander evidenció que el síndico de quiebras abandonó la propiedad objeto de este caso. Según Santander, al día de la demanda

---

<sup>5</sup> Véase apéndice del recurso de apelación, págs. 33-34. Santander solicitó revisión de esta determinación ante este Foro (KLCE201200425) y el Supremo (CC-2012-555). Ambas fueron denegadas.

enmendada los demandados adeudaban \$694,992.87. Asimismo, el Banco indicó: “[s]e aclara que los codemandados Eugene Figueroa Claudio y Peter Veneziano Roveto responden únicamente con la propiedad objeto de ejecución.”<sup>6</sup> Solicitó la ejecución de las garantías entregadas mediante la venta judicial del inmueble sito en Río Grande y que de ser insuficiente su importe, se dictara la correspondiente sentencia en deficiencia por el balance descubierto.

Ambas partes sometieron sus respectivas solicitudes de sentencia sumaria y, el 4 de noviembre de 2013, notificada el 12 de igual mes, el TPI dictó sentencia. Entre sus determinaciones de hechos el foro de instancia resaltó que, conforme la *Resolución* de 21 de febrero de 2012, la cual es final y firme, Santander no era tercero registral. Asimismo consignó que los demandados, excepto Eugene Figueroa Claudio, aceptaban la deuda con el banco.

En las conclusiones de derecho el foro de instancia indicó que Veneziano Roveto fue quien único firmó la Escritura Núm. 83 de hipoteca y que de los documentos sometidos no surgía el consentimiento de Figueroa Claudio para hipotecar la propiedad inmueble que le pertenecía en el 50%. El TPI llamó la atención a que, si bien un codueño podía enajenar e hipotecar su participación sobre una finca, **“tal gestión tiene que ser específica** o contar con el consentimiento expreso del codueño, eso no ocurrió en este caso.”<sup>7</sup> En otras palabras, el Banco tenía que

---

<sup>6</sup> Véase apéndice del recurso de apelación, pág. 46.

<sup>7</sup> Véase apéndice del recurso de apelación, pág. 11, (énfasis suplido).

especificar la porción que hipotecaba o debió solicitar la autorización expresa del codueño (Figuroa Claudio) a fin de cumplir con los requisitos para la constitución de la hipoteca. Tales requisitos eran esenciales para la validez, y la carencia de uno de ellos tornaría nula la hipoteca. Por consiguiente, el TPI determinó que Santander se quedó sin garantía hipotecaria, no obstante, la deuda continuaba existente y, aunque el Banco no podía ir en contra de Veneziano Roveto, porque éste se acogió a la Ley de Quiebras, sí podía ir en contra de Avante, por lo que ésta todavía le adeudaba y le era responsable por el balance del préstamo que recibió.

En fin, el TPI declaró *ha lugar* la solicitud de sentencia sumaria que había sido presentado por los demandados, declaró nula la Escritura de Hipoteca Núm. 83 y ordenó al Registrador de la Propiedad cancelar el asiento. Además, el foro de instancia desestimó con perjuicio la demanda de cobro de dinero en contra de Peter Veneziano Roverto y Eugene Figuroa Claudio. Por último, el foro de instancia dictó sentencia en cobro de dinero en favor de Santander y condenó a Avante Plaza del Sol, Inc. al pago de \$442,021.44 de principal, \$155,574.59 por los intereses, los que a su vez se acumularían hasta el saldo total, \$28,111.84 por cargos por mora, acumulándose hasta el saldo total, \$9,285.00 por gastos, y \$60,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

Inconforme, el 12 de diciembre de 2013, Santander acudió ante este Tribunal mediante escrito de apelación. Le imputó al foro de instancia haber errado al: (1) declarar nula la Escritura de Hipoteca

Número 83 de 21 de noviembre de 2000; (2) ordenar al Registrador de la Propiedad cancelar el asiento; (3) no permitir la acción de ejecución de hipoteca en cuanto a la participación de Peter Veneziano Roveto; y, (4) no condenar a Avante Hairdesign, Inc. al pago de la sentencia, en capacidad de garantizador de la deuda. Con posterioridad, la parte apelada sometió su alegato en oposición.

## II

### -A-

La hipoteca es, en esencia, un derecho de garantía en aseguramiento de una deuda u obligación principal.<sup>8</sup> Quien tenga a su favor un crédito hipotecario detenta una acción personal (el crédito) y una acción real (la hipoteca). Hay tres vías procesales para hacer efectivo el crédito hipotecario: (1) la acción personal de cobro de dinero que provee la Regla 51.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V; (2) el procedimiento ejecutivo sumario que dispone la Ley Hipotecaria en sus artículos 201-235, 30 L.P.R.A. sec. 2701-2735, y los artículos 181.1-192.1 de su Reglamento; y, (3) el procedimiento ejecutivo ordinario que establece la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., 133 D.P.R. 284, 292-294 (1993);

---

<sup>8</sup> Por "garantía" se entiende: "toda medida de refuerzo que se añade a un derecho de crédito para asegurar su satisfacción, atribuyendo al acreedor un nuevo derecho subjetivo o unas nuevas facultades [...] Las garantías reales son las que recaen sobre cosas determinadas y tienen como uno de sus efectos la oponibilidad *erga omnes*. Su esencia se hace radicar tradicionalmente en que permiten al acreedor dirigirse contra la cosa gravada a fin de realizar su valor y de esta manera satisfacer su interés." L. Díez-Picazo y A. Gullón, Sistema de Derecho Civil, 6ta. ed., Ed. Tecnos, Madrid, 1998, Vol. III, a la pág. 494.



véase, L. R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da. ed., Jurídica Editores, 2002, págs. 563-564.

El procedimiento ejecutivo ordinario, el método seguido en este caso, es de naturaleza mixta, en otras palabras, permite que el acreedor acumule tanto una acción personal (cobro de dinero) como una acción real (la hipoteca). Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., *supra*, pág. 292; P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador, 123 D.P.R. 231, 244 (1989); Calo v. Reyes, 115 D.P.R. 123, 127 (1984); Vda. de Carlo v. Toro, 99 D.P.R. 200, 217 (1970). Este procedimiento se puede llevar a cabo sin importar que el deudor y el propietario del bien hipotecado sea una misma persona o sean personas distintas. P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador, *supra*, a la pág. 244. El fin que persigue la acción ejecutiva ordinaria es uno: la condena al pago del crédito reclamado.<sup>9</sup>

Por otra parte, y en lo pertinente a la controversia de autos, se debe tener presente que la hipoteca es una garantía real de naturaleza accesoria dado su vínculo con una obligación principal existente. Además, la hipoteca es de naturaleza indivisible y de carácter formal por la necesidad imperiosa de su constitución registral. Por virtud del carácter absoluto del derecho y de la acción *erga omnes* que origina, la hipoteca faculta a su titular para perseguir el bien o los bienes gravados

---

<sup>9</sup> El trámite ordinario es el procedimiento más utilizado, ya que permite al acreedor perseguir todo el patrimonio del deudor en caso de que la deuda resulte mayor que la hipoteca. L. R. Rivera Rivera, op. cit., a la pág. 577. Además, es un procedimiento afín con principios de economía procesal, puesto que el acreedor que se ampara en este trámite no tiene que recurrir a un nuevo procedimiento para lograr el embargo de otros bienes que son parte del patrimonio del deudor. P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador, *supra*, págs. 246-247; véase, también, Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., *supra*, pág. 294.

sin importar el patrimonio donde se encuentren o quien sea su titular. Véase, L. R. Rivera Rivera, op. cit., a la pág. 482; V. Guilarte Zapatero, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, dirigidos por M. Albaladejo, Tomo XXIII, 2da. ed., EDERSA, Madrid, 1990, págs. 570-571; L. Díez-Picazo y A. Gullón, op. cit., a la pág. 509.

El Código Civil establece los siguientes como requisitos esenciales para la constitución de una hipoteca: (1) que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; (2) que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad a la persona que la hipoteca; y, (3) que las personas que constituyan la hipoteca tenga la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto. Artículo 1756 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5001. Valga resaltar que en nuestra tradición civilista la hipoteca es constitutiva, esto es, tiene como requisito *sine qua non* su inscripción registral: “es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el registro de la propiedad.” 31 L.P.R.A. sec. 5042.<sup>10</sup> Asimismo, el Artículo 188 de la Ley Hipotecaria establece que para que queden válidamente constituidas, las hipotecas tendrán que constar en escritura pública y esa escritura deberá tener cabida en el Registro de la Propiedad. 30 L.P.R.A. sec. 2607. Véase, R. M. Roca Sastre y L. Roca-Sastre Muncunill, op. cit., pág. 1; L.

---

<sup>10</sup> Cabe hacer la distinción entre lo que es la inscripción declarativa y la inscripción constitutiva: “[l]a inscripción es declarativa cuando la mutación jurídico-real inmobiliaria se opera independientemente del Registro, y es constitutiva cuando además el Registro interviene como factor o elemento, unido a otros, para que tal mutación se produzca.” R. M. Roca Sastre y L. Roca-Sastre Muncunill, Derecho Hipotecario, Barcelona, Ed. Bosch, 8va. ed., Tomo III, a la pág. 8

Díez-Picazo y A. Gullón, op. cit., págs. 322-323; véase, también, In re López Olmedo, 125 D.P.R. 265, 289-290 (1990); Martínez v. Colón Franco, Concepción, 125 D.P.R. 15, 33-34 (1989); Rosario Pérez v. Registrador, 115 D.P.R. 491, 493-494 (1984).<sup>11</sup>

Como antes indicamos, el derecho real de hipoteca no adviene a la vida jurídica sino consta inscrita en el Registro. Tal inscripción no se logra meramente con la presentación, sino que debe cumplirse además con otros requisitos formales y principios hipotecarios sin los cuales no adquiere la efectividad que caracteriza al derecho real de hipoteca. Entre los principios hipotecarios, se destaca el de especialidad. El aludido principio de especialidad “es la característica que tiene un sistema registral de exigir la especificación e individualización de las fincas, los derechos que sobre ellas recaen y los titulares de dichos derechos.” L. R. Rivera Rivera, op. cit., a la pág. 211. La especialidad exige que los documentos que se presenten en el registro sean claros y específicos en cuanto al contenido del Derecho, su extensión y su titularidad. Pagán Rodríguez v. Registradora, 177 D.P.R. 522, 534 (2009); Cabañas et al. v. El Registrador de la Propiedad, 8 D.P.R. 73 (1905). De esa forma, “se evita cualquier género de incertidumbre en las constancias del Registro.” Westernbank v. Registradora, 174 D.P.R. 779, 788 (2008). Tal principio de especialidad del sistema registral exige igual cualidad de la hipoteca, particularmente por su naturaleza constitutiva. Como ha indicado la

---

<sup>11</sup> La escritura de hipoteca, aunque no esté inscrita produce efectos importantes y puede llegar a valer como documento privado, aunque quede al margen del ámbito registral. Rosario Pérez v. Registrador, *supra*, pág. 494; S.J. Credit, Inc. v. Ramírez, *supra*, pág. 189.

Dirección General de los Registros y del Notariado de España “para que la publicidad registral produzca el efecto de seguridad jurídica pretendido, resulta indispensable precisar o determinar, sin ninguna duda, los elementos integrantes de la reacción-jurídico-material que van a ser objeto de la misma. Por esta razón, la doctrina hipotecarista habla del principio de especialidad o de determinación, que vale tanto como hablar de principio o regla de necesaria claridad o transparencia.” La falta de especialidad o especificada en la hipoteca:

“provoca que la figura del rango registral en caso de ulterior hipoteca o embargo de participación indivisa sobre las fincas en cuestión, al no quedar registralmente determinada de forma indubitada la participación indivisa objeto de hipoteca, se vulnere el principio de especialidad en relación con el objeto de derecho, provocando una gran inseguridad jurídica.” Cita omitida.<sup>12</sup>

Sirve, además, de fundamento al principio de especialidad en el contrato de hipoteca, lo dispuesto en el Art. 1225 del Código Civil, 31 L.P.R.A. Sec. 3423, a los efectos de que:

El objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para el existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes.

---

<sup>12</sup> Véase, la Resolución de 3 de noviembre de 2011 de la Dirección General de Registros y del Notariado de España, BOE-A-2011-19121.

-B-

Conforme al Artículo 326 del Código Civil, existe una comunidad de bienes cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece de modo pro indiviso a varias personas. 31 L.P.R.A. sec. 1271. Los miembros de la comunidad de bienes participaran en los beneficios y en las cargas de manera proporcional a sus respectivas cuotas, las cuales se presumirán iguales mientras no se pruebe lo contrario. Artículo 327, 31 L.P.R.A. sec. 1272. Respecto al concepto de comunidad y su alcance, el Tribunal Supremo ha advertido lo siguiente:

El Código Civil desalienta y repudia la comunidad, fuente de desavenencias que dificultan su administración y degenera en obstáculo al fomento de la propiedad, la industria y la riqueza. [...] Hacia el objetivo de extinguir la copropiedad se dirigen el Art. 333 (31 L.P.R.A. sec. 1278) que reconoce en todo condueño la plena propiedad de su parte pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla; y el Art. 334 al declarar que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad, y que cada uno de ellos podrá pedir *en cualquier momento* que se divida la cosa común, expresión ésta que concreta la imprescriptibilidad de las acciones para solicitar la división de la propiedad común. Ortiz Roberts v. Ortiz Roberts, 103 D.P.R. 628, 630 (1975), (cita omitidas).

Por su parte, y en lo pertinente a la controversia, el Artículo 333 del Código Civil dispone:

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento y darla en arrendamiento, salvo si se tratare de derechos personales, pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se les adjudique en la división al cesar la comunidad, y el efecto del arrendamiento será conferir al arrendatario, durante el término del contrato, las facultades del condueño en orden a

la administración y mejor disfrute de la cosa común. 31 L.P.R.A. sec. 1278.

Como puede observarse, existe o se percibe en el interés común una separabilidad individual que permite al codueño ejercer ciertas facultades titulares con respecto a su participación, como enajenarla, cederla o hipotecarla. Danz v. Suau, 82 D.P.R. 609, 614 (1961). Este artículo debe leerse como si el derecho de cada copropietario del bien fuera de contenido semejante al dominio en lo que respecta a los derechos de goce y disposición de cualquier titular individual, excepto en lo que respecta notablemente a su administración. J. M. Miquel González, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, dirigidos por Manuel Albaladejo, Tomo V, Vol. 2, EDERSA, Madrid, 1984, pág. 422; I. Sierra Gil de la Cuesta, Comentario del Código Civil, Tomo 3, Editorial Bosch, España, 2000, pág. 286.

El citado Artículo 333 del Código Civil, supra, fija los linderos del derecho de disposición del codueño. En lo que respecta a la hipoteca, ésta estará limitada a su porción. Por eso es que una hipoteca otorgada por uno de varios cotitulares que poseen una propiedad en común pro indiviso “gravará solamente el interés individual del hipotecante en ella.” Martínez v. Pirallo, 61 D.P.R. 91, 93 (1942). En tal caso, la hipoteca se limitaría a la participación que el condómino tuviera en el inmueble y, como el derecho del partícipe es el de una cuota abstracta, la misma no se fijaría sobre ninguna parte determinada de la propiedad “sino que

reca[iría] sobre la totalidad de ella.” Biascoechea v. Registrador, 76 D.P.R. 249, 252 (1954).

### III

Parece claro del Art. 333, supra, que un comunero puede hipotecar su porción sin el consentimiento de los demás comuneros. Ahora bien, conocido lo anterior, cómo el cotitular debe ejercer válidamente tal prerrogativa. Recuérdense que esta potestad no opera en el vacío, fuera de otras normas jurídicas aplicables e igualmente pertinentes.

En su escrito el Banco apelante señala que el TPI cometió error al aplicar el caso Enríquez v. Registrador, 65 D.P.R. 407 (1945). Enríquez trataba sobre dos hermanos que eran dueños en común proindiviso de una finca de 11.90 cuerdas. Cada uno era dueño de la mitad de la parcela. (50%). Uno de los hermanos otorgó hipoteca a favor de otra persona mediante la cual gravaba un predio de dos cuerdas de la referida finca. En la escritura “se deslindaba materialmente dicha parcela, haciéndose constar que formaba parte de la mitad que le correspondía al otorgante en la finca, y que se hipotecaba con el expreso consentimiento de la otra condueña.” Id., págs. 407-408. El Registrador denegó la inscripción de la escritura de hipoteca bajo el fundamento de que se necesitaba segregar la parcela e inscribirla en el Registro. El Tribunal Supremo revocó y ordenó su inscripción. Resaltó que un condómino tiene entera potestad para hipotecar su parte en la comunidad. Luego de citar el Artículo 333 del Código Civil, el Tribunal Supremo expuso qué

efecto tendría el caso particular en que un codueño hipotecara su porción sin el consentimiento de los demás:

Empero, cuando es un condómino quien hipoteca sin la intervención de los demás condueños, la hipoteca así constituida no se fija sobre ninguna parte determinada de la finca, ya que el derecho del condueño es el de una cuota abstracta en la propiedad, que recae sobre la totalidad de ésta. Por consiguiente, al constituir hipoteca sobre esa cuota, el gravamen flota sobre la finca en la misma forma que el derecho sobre el cual se constituye. Id., pág. 409.

No obstante lo anterior, el Tribunal Supremo destacó que el caso ante su consideración era distinto, pues el otro condómino dio su expreso consentimiento y compareció a la escritura a ese efecto. Según el tribunal, dicha actuación “equivale a haberse constituido la hipoteca, con el consentimiento de ambos condueños del inmueble, gravando la misma, expresamente una parte específica de la finca, que a ese efecto quedó perfectamente deslindada y la cual formará parte de lo que en definitiva pueda corresponder al condómino hipotecante en la finca. A los efectos del caso no existe prácticamente problema alguno de indivisión en relación con las dos cuerdas hipotecadas.” Id., pág. 409. A renglón seguido el Tribunal Supremo apuntó que era innecesaria la segregación e inscripción de la finca hipotecada como finca independiente, porque bastaba con la delimitación o deslinde ya hecho en la escritura para su identificación en caso de ejecución. Id., pág. 409-410.

Es cierto, que como dice el apelante en su escrito, Enríquez trata sobre la situación particular en que los codueños concurren y consienten mediante escritura pública a que se grave una parte fija y determinada de



una finca y que esa no es la situación en este caso, debido a que aquí sólo compareció uno de los codueños a la escritura. Sin embargo, el caso de Enríquez sirve para ilustrar la importancia del principio de especialidad, principio que no se configuró al otorgarse la Escritura en cuestión. En Enríquez, el Tribunal Supremo hizo mención particular a que la escritura de hipoteca establecía el hecho de la comunidad y especificaba que la hipoteca gravaba el **50% del codueño**. Es claro que el porcentaje que un codueño hipoteca (o incluso la porción específica que se pretenda gravar, obviamente si concurren todos los comuneros, según Enriquez, supra) es un dato transcendental que debe surgir en la escritura de hipoteca para que la misma goce de validez. Su inclusión responde a la necesidad, entre otras, de que terceros que tengan derecho sobre la propiedad conozcan con exactitud qué porcentaje del bien que se tiene en comunidad es el que se está hipotecado. Nótese que ello puede ser pertinente y relevante para propósitos de los rangos de otras hipotecas que los codueños quieran establecer, como correctamente ha dictaminado la Dirección General de Registros de España en el caso antes citado. Véase, nota al calce núm. 12 (ante). Además, afecta el tracto sucesivo, principio que persigue “que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de sus sucesivos titulares registrales, aparezca **sin saltos ni lagunas**.” L. R. Rivera Rivera, op. cit., pág. 219. Sin duda, la ausencia del dato sobre el porcentaje o participación hipotecado por un comunero vulnera, el principio de especialidad, y con ello, la seguridad y certeza del sistema registral,

puesto que deja en un estado difuso e indeterminado el rango registral en caso de ulterior hipoteca o embargo al inmueble en cuestión. Véase, nota al calce núm. 12 (ante).

Nótese que en este caso antes de que se firmara la escritura de *Hipoteca en garantía de pagaré* en controversia ya el registro informaba, mediante los documentos presentados, que los dueños de la propiedad eran Figueroa Claudio y Veneziano Roveto, cada uno en un 50%. Sin embargo, como sabemos, a la firma de la hipoteca compareció únicamente Veneziano Roveto, aun cuando ella **no** especificaba, ni se aludía a que estuviera hipotecando solo su participación, sino que, por el contrario, se describió al bien dado en garantía como la finca en su totalidad, aun cuando, compareció a ella únicamente Veneziano como si se tratara del titular único de la propiedad. En ese sentido, la ausencia de la descripción de la participación hipotecada quebrantó el principio de especialidad en cuanto al bien hipotecado, lo que irremediablemente provoca su invalidez. La situación hubiera sido distinta si a dicha escritura de hipoteca hubiese comparecido también Figueroa Claudio, dueño del restante 50% de la propiedad. Igualmente válido hubiera sido si, aunque solo compareciera el Sr. Veneziano, se especificara que se hipotecaba únicamente su participación de 50% en la propiedad, como ya indicamos. En cambio, ninguno de estos dos supuestos se dieron en este caso, lo que obligaba al TPI a decretar la nulidad o invalidez de la escritura.

En nuestro sistema registral, los asientos se reputan exactos y acordes con la realidad jurídica. Luis Rivera Rivera, op. cit., pág. 279. Es por ello que al Registro sólo tienen acceso los documentos válidos y perfectos. Kogan v. Registrador, 125 D.P.R. 636 (1990). Considérese, además, que la *fides publica*, base y fundamento de todo sistema hipotecario, exige esta cualidad de precisión, exactitud y corrección de la hipoteca, sobre todo dado su naturaleza constitutiva. En vista de que la escritura no cumplió con el indispensable requisito de especialidad sobre el bien hipotecado, la misma debe declararse nula, como bien determinó el foro de instancia.

Con respecto al último error planteado por los apelantes, surge de los autos que la compañía Avante Hairdesign, Inc. fue emplazada y que a petición de Santander el TPI le anotó la rebeldía. No obstante, en su Sentencia el foro de instancia sólo condenó al pago a la compañía Avante Plaza del Sol, Inc., como deudora personal de Santander, sin incluir a Avante Hairdesign. En ese sentido, la sentencia debe ser modificada para añadir a Avante Hairdesign, Inc., como co-deudora, también responsable por la deuda contraída con el Banco Santander.

#### IV

Por las razones antes expuestas, se modifica la Sentencia apelada a los únicos fines de condenar, tanto a Avante Plaza del Sol, Inc., como Avante Hairdesign, Inc., al pago de las cantidades adeudadas, y así modificada, se confirma en lo demás.

Lo acuerda y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones