Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL ESPECIAL
ORD. ADM. TA2014-23

BANCO POPULAR DE PUERTO RICO Apelante V. AROD TRADING CORP. EMILIO JOSE RODRIGUEZ JARABO Y SU ESPOSA SONIA TERESA SANTOS MIRABAL, AMBOS POR SI Y EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES POR ELLOS CONSTITUIDA, PLAZA LAS AMERICAS INC. Apelados	KLAN201400132	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón D CD2010-0714 (702)

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2015.

Comparece el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) para solicitar la revocación de la Sentencia Parcial emitida el 27 de diciembre de 2013 y notificada el 3 de enero de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, sala de Bayamón (TPI). Mediante la referida Sentencia Parcial, el TPI desestimó sumariamente la segunda causa de acción presentada por el BPPR contra Plaza Las Américas (Plaza), lo cual conlleva que se desestime la causa de acción de ejecución de hipoteca.

Considerados los escritos de las partes, así como los documentos que los acompañan a la luz del derecho

aplicable, resolvemos revocar la Sentencia Parcial apelada.

I.

El 13 de julio de 2005 Plaza presentó ante el TPI, sala de San Juan, una demanda en cobro de dinero y desahucio contra Milrod Entreprises, Corp. h/n/c/ Almacenes Rodríguez, los esposos Emilio J. Rodríguez Jarabo, la Sra. Sonia T. Santos Mirabal y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. En dicho caso se dictó sentencia por estipulación el 30 de septiembre de 2005, a favor de Plaza, en la cual se estipulaba un plan de pago a seguir por la parte demandada y se dispuso que por acuerdo entre las partes, la sentencia fuera "final, firme e inapelable desde el momento de su emisión". (KPE-05-2480) En cuanto a los esposos Rodríguez – Santos, la sentencia no disponía que estos hubieran comparecido a dicha vista o que se encontraran en rebeldía. Posteriormente, el 7 de febrero de 2006, Plaza presentó la referida sentencia para su anotación en el Registro de Sentencias del Registro de la Propiedad, donde se encontraba inscrito el inmueble objeto de este litigio a nombre de los demandados.

Así las cosas, el 2 de noviembre de 2005 Plaza solicitó ejecución de la referida sentencia, el lanzamiento de Milrod y el embargo de bienes muebles y su venta en pública subasta. El 13 de diciembre de 2005 presentó una moción al amparo de la Regla 51.4 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51.4 en la que solicitó al TPI que ordenara a los codemandados

esposos Rodríguez - Santos a comparecer a una deposición para identificar bienes de su propiedad contra los cuales hacer efectiva la sentencia dictada el 30 de septiembre de 2005. Dicha orden fue expedida el 19 de diciembre de 2005.

Los esposos Rodríguez – Santos solicitaron al TPI que dejara sin efecto la orden para comparecer a la deposición para identificar bienes. Argumentaron que no habían sido parte del acuerdo bajo el que se dictó la sentencia, por lo que solicitaron que se dejara sin efecto toda orden relacionada con la identificación de bienes y finanzas, hasta tanto se dictara una sentencia final en su contra. El TPI denegó dicha solicitud. Inconformes, los esposos Rodríguez – Santos recurrieron de dicha orden mediante recurso de *certiorari,* en agosto de 2006 (KLCE20061067). Alegaron que la orden en cuestión no procedía ya que el TPI no había dictado una sentencia final, firme y ejecutable contra ellos. Sostuvieron que no fueron parte del acuerdo transaccional, por lo que el dictamen del 30 de septiembre de 2005 no era una sentencia final pues no disponía de todas las reclamaciones del litigio. Arguyeron que realmente dicho dictamen era una resolución interlocutoria.

Evaluados los planteamientos de las partes, otro panel de este tribunal dictó sentencia el 9 de octubre de 2006. En ésta concluyó que la llamada sentencia dictada por el foro primario el 30 de septiembre de 2005 no había resuelto la totalidad del litigio, toda vez que el mismo contenía dos reclamaciones, la de

cobro de dinero y la acción de desahucio, y esta segunda reclamación no había sido resuelta. De igual manera determinó que dicho dictamen no podía considerarse como una sentencia parcial, pues el foro recurrido no cumplió con las disposiciones de la Regla 43.5 de Procedimiento Civil de 1979, vigentes a ese momento, al no expresar en la sentencia que no existía razón para posponer ese dictamen hasta la resolución total del litigio. Siendo así, finalmente concluyó que el dictamen realizado por el TPI sólo constituía una resolución interlocutoria susceptible de ser variada durante el litigio, y que no era final, firme y ejecutable. Así, dejo sin efecto todo trámite para la ejecución de la sentencia. Por tanto, el Tribunal de Apelaciones devolvió el caso al TPI para continuar los procedimientos. Plaza no recurrió de esta determinación.

Durante el espacio de tiempo transcurrido desde que el Tribunal de Apelaciones dictó sentencia (9 de octubre de 2006), y el tiempo que demoró el TPI en dictar la sentencia emendada (23 de octubre de 2007), el 11 de mayo de 2007, los esposos Rodríguez – Santos constituyeron una hipoteca, a favor del BPPR, la cual gravó el bien inmueble objeto de este litigio, y fue presentada en el Registro de la Propiedad para inscripción el 27 de noviembre de 2007.

Al dictar su llamada Sentencia Enmendada (final) el 23 de octubre de 2007 el TPI consignó nuevamente los acuerdos de la resolución interlocutoria del 30 de septiembre de 2005. Determinó que la controversia del

desahucio se había tornado académica y que su determinación era final, firme e inapelable desde la fecha en que se dictase según convenido entre las partes. (KPE05-2480) Finalmente la Sentencia Enmendada fue presentada para su anotación en el Registro de Sentencias del Registro de la Propiedad el 14 de marzo de 2008.

Por su parte Plaza solicitó la ejecución de la referida Sentencia Enmendada. Para el proceso de ejecución publicó edictos en los periódicos de circulación general los días 22 y 29 de mayo de 2009. Así también notificó a todos los acreedores posteriores, incluyendo al BPPR, conforme a los requisitos de la Ley Hipotecaria y las Reglas de Procedimiento Civil. La subasta se celebró el 15 de julio de 2009 y ninguno de los deudores o acreedores posteriores, *incluyendo al BPPR*, comparecieron a la misma, por lo cual Plaza se adjudicó la propiedad.

Subsiguientemente Plaza solicitó orden y mandamiento para la cancelación de gravámenes posteriores, lo cual fue concedido el 25 de agosto de 2009. El TPI ordenó la expedición del mandamiento para cancelar todos los gravámenes posteriores. Dicha orden fue presentada en el Registro de la Propiedad el 20 de octubre de 2009.

Por su parte el 8 de marzo de 2010 el BPPR presentó ante el TPI, sala de Bayamón, una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca bajo el número de caso D CD2010-0714, a raíz del incumplimiento de los esposos Rodríguez – Santos con su obligación de

pago. En dicha demanda se incluyó a Plaza como parte codemandada ya que surgía del Registro de la Propiedad que estos eran los titulares registrales, en virtud de escritura de venta judicial. En su contestación a la demanda Plaza alegó afirmativamente que el TPI ordenó la cancelación de la hipoteca en el caso Plaza Las Américas, Inc. v. Milrod Enteprises Corp. y que advinieron dueños de la misma mediante escritura de venta judicial. Levantaron como defensa que no procedía la ejecución de la hipoteca ya que la garantía hipotecaria de BPPR había sido cancelada en virtud de la orden y mandamiento emitida por el TPI el 25 de agosto de 2009.

Así las cosas, el 18 de junio de 2010, y a raíz de la anotación de la orden y mandamiento para la cancelación de gravámenes en el Registro de la Propiedad, el BPPR presentó una *Moción Urgente Solicitando Intervención y Solicitud de Nulidad de Orden y Mandamiento para Cancelar Gravámenes Posteriores* en el caso KPE05-2480, donde Plaza es el demandante en contra de Milrod Enterprises Corp. *et als*. En la misma solicitó al TPI que dejara sin efecto la orden y el mandamiento dirigidos al Registrador de la Propiedad en la que ordenó la cancelación de su gravamen hipotecario. Sus argumentos se fundamentaron en que la Sentencia dictada por el Tribunal de Apelaciones el 9 de octubre de 2006 determinó que la Sentencia dictada por el TPI el 30 de septiembre de 2005 no era una sentencia final, firme y ejecutable, sino una resolución interlocutoria. Por tanto, siendo

la Sentencia Enmendada dictada el 23 de octubre de 2007, la única sentencia final y firme dictada por el TPI, y habiéndose presentado para anotación en el Registro de la Propiedad el 14 de marzo de 2008, quedó en un turno o rango inferior a la hipoteca de BPPR que fue presentada el 27 de noviembre de 2007. Por lo cual Plaza no tenía rango preferente. Como corolario de lo anterior, arguyó que Plaza indujo a error al TPI al hacerle creer que el BPPR tenía un gravamen de rango inferior y que por ende correspondía su cancelación.

Plaza presentó oposición a esta solicitud y alegó que procedía la cancelación de la hipoteca toda vez que tenía un rango inferior. Esto, ya que el BPPR omitió indicar que la Sentencia de 30 de septiembre de 2005 había sido presentada para anotación en el Registro de Sentencias del Registro de la Propiedad el 7 de febrero de 2006, gravando así la finca en cuestión. Por tanto, habiéndose presentado la hipoteca el 27 de noviembre de 2007, quedaba en un rango inferior y procedía su cancelación. Añadió que BPPR fue notificado oportunamente de la venta en pública subasta conforme a los requisitos establecidos en las Reglas de Procedimiento Civil y la Ley Hipotecaria y que no solicitó intervenir, ni compareció a participar de la subasta de la propiedad, por lo que no fue diligente en defender su alegado derecho preferente.

Atendidos los planteamientos de las partes el TPI, en el caso KPE05-2480, emitió una Resolución el 10 de agosto de 2010 en la cual declaró No Ha Lugar la solicitud de intervención y nulidad de orden y

mandamiento de cancelación de gravámenes presentada por el BPPR. Inconforme, este presentó solicitud de reconsideración, a la cual Plaza se opuso. El TPI mediante resolución de 22 de septiembre de 2010 declaró No Ha Lugar la Moción de Reconsideración, cuya notificación fue archivada en autos el 28 de septiembre de 2010. Este dictamen advino final el 28 de octubre de 2010, pues el BPPR no recurrió de esta determinación.

Posteriormente el BPPR, en el caso de epígrafe, solicitó permiso para enmendar sus alegaciones contra Plaza. Esto, sustentado en que según la prueba evaluada y las alegaciones presentadas por Plaza en la contestación a la demanda, procedía como cuestión de hecho y de derecho la enmienda solicitada. Esta enmienda consistía de solicitar la nulidad de la Orden y Mandamiento de Cancelación de Gravámenes Posteriores, amparado en que el dictamen emitido el 30 de septiembre de 2005 no tuvo el efecto de gravar el inmueble objeto de ejecución. En consecuencia correspondía a Plaza, como titular del inmueble, el pago de las sumas reclamadas en la demanda las cuales estaban garantizadas por la hipoteca objeto de ejecución, al encontrarse en una posición preferente.

Plaza se opuso a dicha solicitud argumentando que el TPI, sala de San Juan, había resuelto dicha controversia y su determinación era final y firme. Añadió que el foro aquí recurrido no tenía jurisdicción para evaluar la determinación de otro tribunal de igual jerarquía y que en dicha

controversia era aplicable la doctrina de cosa juzgada. El BPPR presentó réplica a dicha oposición amparado en que no había formado parte del pleito de San Juan (KPE-05-2480), por lo que el TPI, sala de Bayamón, tenía la facultad de atender la controversia en el nuevo pleito (D CD2010-0714). Plaza por su parte insistió en que lo expresado por el BPPR no refutaba sus planteamientos sobre incumplimiento con las Reglas de Procedimiento Civil, falta de jurisdicción y cosa juzgada. Añadió que BPPR estaba tratando de relitigar una controversia que ya había sido resuelta por el TPI, sala de San Juan.

Ante la inacción del foro recurrido, el BPPR presentó el 5 de abril de 2011 una *Moción Urgente Solicitando Remedio Provisional* en la que pidió que se le ordenara al Registrador de la Propiedad abstenerse de inscribir la Orden y Mandamiento, en la cual se solicitaba la cancelación de la hipoteca del banco. En su solicitud repitieron sus argumentos sobre la invalidez del asiento de presentación de la sentencia del 30 de septiembre de 2005. Añadieron que dicha solicitud procedía ya que, a pesar que el Registrador notificó defecto de la Orden y Mandamiento para cancelar los gravámenes posteriores, por adolecer de faltas que impedían su inscripción, dicha notificación fue suspendida, por lo que el BPPR corría el riesgo de que se inscribiera y que quedara cancelada su hipoteca. Por tanto solicitaron, al amparo de la Regla 56 de Procedimiento Civil, que se ordenara a la Registradora del Registro de la Propiedad de Guaynabo

a abstenerse de inscribir el Mandamiento de Cancelación de gravámenes.

Plaza por su parte, el 25 de abril de 2011, presentó oposición a dicha solicitud y también solicitó la desestimación del recurso de ejecución de hipoteca. En síntesis argumentó que la Orden y Mandamiento quedaron inscritos por virtud de la Ley Núm. 216-2010, conocida como la Ley Para Agilizar el Registro de la Propiedad, por lo que se presume correcta. Además planteó que dicha solicitud busca cambiar la decisión emitida por el TPI, sala de San Juan, *que le denegó la intervención solicitada*, por lo que el foro recurrido no tiene jurisdicción para atender el planteamiento y reiteró que la controversia planteada por el BPPR constituye cosa juzgada, con identidad de partes y causa de acción. Finalmente planteó que estando cancelado el gravamen hipotecario, el BPPR no tenía ninguna garantía inscrita sobre la propiedad, por lo que procedía desestimar la demanda.

Así las cosas el 20 de mayo de 2011 el BPPR se opuso a la desestimación de la demanda y reiteró que la orden y mandamiento no fueron inscritos precisamente porque el Registrador notificó defecto. Añadió que dado a que el TPI, sala de San Juan, *no entró en los méritos de su solicitud*, procede hacer su planteamiento ante el foro recurrido. Además sostuvo que en nuestro ordenamiento una parte que pretende atacar una sentencia tiene dos mecanismos: atacarla a través de una moción en virtud de la Regla 49.2 o, *a través de un pleito independiente*, por lo que procedía

su solicitud. En contestación, el TPI sala de Bayamón, dictó una orden el 19 de abril de 2011 en la que ordenó al BPPR aclarar por qué debía intervenir con un asunto propio del caso del TPI, sala de San Juan. El BPPR cumplió con dicha orden y expresó que procedía la intervención del TPI sala de Bayamón, pues BPPR no había sido parte del caso KPE05-2480, ventilado en la sala de San Juan, y que la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 49.2, permitía al TPI, sala de Bayamón, conocer de un pleito independiente. Plaza se opuso a dicha planteamiento.

El 2 de septiembre de 2011, Plaza solicitó nuevamente la desestimación de la acción de ejecución de hipoteca al aducir que la misma se encontraba cancelada en el Registro de la Propiedad por virtud de la orden de cancelación de gravámenes posteriores emitido en el caso KPE05-2480. Añadió que el BPPR tendría la oportunidad de pedir la recalificación en el Registro de la Propiedad, y en la alternativa, solicitar un Recurso Gubernativo.

El 14 de septiembre de 2011 el foro recurrido celebró una vista de seguimiento en la que solicitó, en calidad de préstamo, los autos del caso en el TPI (KPE05-2480) para poder tomar conocimiento de los trámites realizados en el mismo. Además expresó que quedaba pendiente por atender la solicitud de levantar la paralización por quiebra respecto a los codemandados que no estaban en quiebra y la solicitud de autorización para enmendar la demanda. Nada se

discutió sobre la moción de desestimación presentada por Plaza.

El 26 de octubre de 2011 se celebró una segunda vista de seguimiento ante un nuevo juez asignado al caso. Este determinó que no entraría en ninguna de las controversias planteadas en el caso, pues el mismo se encontraba paralizado por la quiebra radicada por los esposos Rodríguez - Santos. En esta fecha dictó sentencia de paralización contra los codemandados esposos Rodríguez – Santos.

El 2 de noviembre de 2011, BPPR presentó *Aviso de Desistimiento Parcial, Solicitud para Continuar Procedimientos y Solicitud de Vista* en la que desistió de la acción contra los esposos Rodríguez – Santos. Pidió continuar con los procedimientos contra los demás demandados y solicitó que, una vez se retomaran los procedimientos, se resolviera la solicitud para enmendar las alegaciones de la demanda. Ante esto, el TPI ordenó el archivo sin perjuicio contra el matrimonio, permitió que se continuaran los procedimientos y ordenó a Plaza a expresarse sobre la solicitud para enmendar la demanda. En cumplimiento de orden, Plaza presentó moción informativa sobre presentación de escritos en oposición a la solicitud para presentar demanda enmendada, en la cual acompañó todas las mociones en las cuales constaba su oposición a la enmienda y solicitó al foro primario tomar conocimiento de ellas.

Transcurridos varios meses, el 23 de marzo de 2012, el BPPR presentó nuevamente una solicitud para

que se permitiera la enmienda a las alegaciones de la demanda. Finalmente, el 21 de junio de 2012 el foro recurrido dictó Resolución en la cual declaró No Ha Lugar la solicitud de enmienda a la demanda. El fundamento en apoyo a su decisión fue que según surgía del expediente, la hipoteca objeto de ejecución había sido cancelada por el Registrador de la Propiedad. Ante tal decisión concluyó que se tornó académica la solicitud de remedio provisional, por lo que la declaró No Ha lugar. Finalmente, y mediante la misma "Resolución" declaró Con Lugar la solicitud de desestimación de la demanda de ejecución de hipoteca presentada por Plaza, por haber sido cancelado el gravamen hipotecario.

BPPR solicitó la revisión de tal determinación ante este Tribunal de Apelaciones. Mediante Sentencia del 25 de septiembre de 2012, otro panel de este Tribunal **revocó las órdenes impugnadas** que denegaron al BPPR su solicitud para que se le autorizara enmendar la demanda y una solicitud de remedio provisional. Este Tribunal le **ordenó al TPI dictar una resolución dirigida al Registro de la Propiedad** para que **se abstuviera de inscribir la Orden y Mandamiento de Cancelación de Hipoteca** constituida a favor de BPPR, **hasta tanto el tribunal de instancia determine cuál de los gravámenes tiene posición preferente**. Por otra parte, se desestimó por prematuro, la revisión de la desestimación de la causa de acción de ejecución de hipoteca, **hasta tanto el Tribunal recurrido no emitiera tal dictamen mediante sentencia parcial** y se

notificara adecuada y correctamente, pues no se activaron los términos para recurrir de dicha determinación. (KLCE20121040). Plaza recurrió al Tribunal Supremo, que denegó revisar la Sentencia recurrida.

En cumplimiento con lo ordenado, el TPI dejó sin efecto la desestimación de la ejecución de hipoteca y **ordenó al Registrador de la Propiedad a abstenerse de cancelar la referida hipoteca**.

En tanto, el 30 de septiembre de 2013 el BPPR solicitó al TPI la resolución sumaria del caso a su favor. El 12 de noviembre de 2013 Plaza se opuso, y a su vez solicitó que se dictara sentencia sumariamente a su favor. Antes de BPPR poder oponerse a la solicitud de Plaza, el 27 de diciembre de 2013, el TPI emitió sumariamente la Sentencia Parcial apelada. Esta fue notificada el 3 de enero de 2014. El TPI denegó la moción de sentencia sumaria presentada por el BPPR y Ha Lugar la oposición a ésta que presentara Plaza. Así desestimó la segunda causa de acción contra Plaza presentada en la Demanda enmendada, y en consecuencia la ejecución de hipoteca. Ordenó que se continuara el caso sobre cobro de dinero.

II.

Inconforme, el BPPR acude ante nosotros y señala como errores:

> Erró el TPI al determinar que la inscripción en el Registro de Sentencias del dictamen del 2005 constituía un gravamen válido con prelación sobre la hipoteca a favor del Banco Popular.

> Erró el TPI al negarse a dejar sin efecto la orden de cancelación de gravámenes posteriores en lo referente a la hipoteca a favor de Banco Popular.
>
> Erró el TPI al desestimar la acción de ejecución de hipoteca.

III.

El Registro de la Propiedad da publicidad el estado jurídico de los bienes inmuebles y derechos reales inscritos. Art. 23 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2101. Con algunas notables excepciones, la inscripción en el registro de actos o negocios jurídicos solo da publicidad a estos, puesto que, por lo general, la inscripción no da ni quita derechos adquiridos en el tráfico jurídico. Además, una inscripción registral será válida y eficaz frente a terceros mientras un tribunal no declare su nulidad. Arts. 53 y 64 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. secs. 2256 y 2267.

La hipoteca es uno de los negocios jurídicos que supone la inscripción en el Registro de la Propiedad para que tenga eficacia. De este modo, por disposición de ley, la inscripción confiere vida jurídica a la garantía hipotecaria con efectos frente a terceros. Art. 188 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. sec. 2607. *Martínez v. Colón Franco*, 125 D.P.R. 15 (1989); *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 D.P.R. 491 (1984).

Puesto que una finca puede quedar afectada por varios gravámenes o actos registrables, el orden de acceso de estos al Registro tiene implicaciones

importantes en cuanto a su eficacia correlativa. En nuestro sistema inmobiliario registral **es la fecha del ingreso al Registro de la Propiedad lo que determina el rango del acto registrable frente a cualquier otro.** Conforme a esta cualidad que describe el principio de prioridad en un sistema registral, el *acto registrable que primeramente ingrese al Registro* de la propiedad *se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango* a cualquier *otro acto registrable* que, siéndole *incompatible o perjudicial*, no hubiere sido presentado al registro o lo hubiere sido con posterioridad, aunque dicho acto fuese de *fecha anterior*. II R. M. Roca Sastre, y L. Roca-sastre Muncunill, Derecho Hipotecario 1 (8va ed. 1995) (itálicas en el original, subrayado y énfasis nuestro).

Una vez los documentos que se quieren inscribir son presentados en el Registro de la Propiedad, estos pasan por un examen de comprobación de legalidad que tiene el fin de determinar si el título es o no es inscribible. Este procedimiento se conoce como calificación registral. Luis Roca Sastre explica que por medio de la calificación registral se rechazan definitiva o provisionalmente los títulos defectuosos y se inscriben los títulos perfectos. El Artículo 64 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2267, le da al Registrador independencia de criterio en cuanto a cómo calificar. Este tiene gran autonomía en su facultad calificadora ya que esta es una actividad

personalísima e indelegable y contra su calificación solamente procede un recurso gubernativo.

Nuestro sistema registral se basa en el conjunto de normas que regula la publicidad de los derechos reales sobre bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad. El proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos, actos y contratos inscribibles inicia con el asiento de presentación. La función primordial del asiento de presentación es establecer el orden cronológico en que se presentaron los actos o derechos **inscribibles** en el Registro de la Propiedad para así garantizar la máxima "primero en tiempo, primero en derecho" (*prior tempore potior iure*). *Gasolinas PR v. Registrador,* 155 D.P.R. 652 (2001) (énfasis nuestro). El documento conocido como "Minuta de Asiento de Presentación" está íntimamente ligado al principio registral de prioridad o rango. Por virtud de este principio, los actos registrables que primero ingresen al Registro de la Propiedad gozarán de preferencia —ya sea excluyente o prelativa— sobre cualquier otro acto presentado con posterioridad, aunque el último acto presentado fuese de fecha anterior. *Gasolinas PR v. Registrador, supra.* **El rango, por tanto, atribuye al derecho real una mayor o menor jerarquía frente a otros derechos o gravámenes inscritos sobre la misma finca.** I José María Chico y Ortiz, Estudios de derecho Hipotecario 387 (Marcial Pons, Madrid, 1994). Es el rango, por lo tanto, **una cualidad del derecho**, no un derecho en sí mismo. I Lino Rodríguez Otero, Instituciones de

Derecho Hipotecario 331 (1ra ed. Dijusa 2007). (Énfasis nuestro.)

Por ello, el Artículo 53 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A sec. 2256 dispone que la fecha de la inscripción de un documento será la fecha de la presentación en el Registro. En específico, dicho artículo establece que:

> Los títulos inscribibles surtirán efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción. Se considerará como fecha de inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, aun para determinar el plazo necesario para la cancelación de asientos, **la fecha de la presentación** que deberá constar en la inscripción misma. (Énfasis nuestro.)

De acuerdo a lo anterior, a los efectos de que los títulos inscritos surtan efectos en cuanto a terceros desde su inscripción, la fecha de la presentación será el momento determinante para que esta inscripción sea efectiva, debido a que la inscripción en el Registro produce sus efectos retroactivamente desde el momento específico de la presentación. *Gasolinas PR v. Registrador, supra,* citando a Roca Sastre, Derecho Hipotecario: fundamentos de la publicidad registral, 8va ed., Barcelona, Ed. Bossch, 1995, pág. 188. Véase, además, *Ponce Federal Savings v. Registrador*, 105 D.P.R. 486 (1976).

Lo anterior implica que la mera presentación de un documento **inscribible** en el Registro tiene el efecto de producir todos los derechos que concede la inscripción, excepto en aquellas circunstancias donde el Registrador se negare a inscribir el acto o derecho

presentado. En vista de lo anterior, los derechos o actos que sean presentados en el Registro, **si merecen inscribirse**, provocan todos los efectos de la inscripción. *Flores v. Arroyo,* 43 DPR 282 (1932). (Énfasis nuestro).

En materia de derecho inmobiliario registral, la *calificación* constituye la facultad del registrador para examinar y comprobar la legalidad de los documentos sometidos a su atención, todo a los fines de que sólo ingresen al Registro de la Propiedad títulos válidos y perfectos. *Santiago v. E.L.A.*, 163 D.P.R. 149 (2004); *R & G Premier Bank P.R. v. Registradora,* 158 D.P.R. 241 (2002); *U.S.I. Properties Inc. v. Registrador,* 124 D.P.R. 448 (1989); L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño,* Segunda Edición, San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 279. Conforme a la norma vigente, esta tarea calificadora únicamente estriba en determinar si el acto de que trate, es o no, inscribible; de ahí que se reconozca que la gestión del antedicho funcionario no comprende el declarar la existencia o inexistencia de un derecho dudoso o controvertido entre las partes contendientes, sino, publicar la eficacia de una situación jurídica inmobiliaria. *Gasolinas PR v. Registrador, supra; Chase Manhattan Bank, N.A. v. Registrador,* 136 D.P.R. 650 (1994); *Preciosas Vistas del Lago v. Registrador,* 110 D.P.R. 802 (1981).

En este contexto, el Artículo 67 de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico, Ley Núm. 198 de 8 de

agosto de 1973, según enmendada, 30 L.P.R.A. sec. 2270, expresamente indica que la calificación hecha por el registrador sólo se ejercerá a los efectos de extender o denegar la inscripción, anotación, nota o cancelación solicitada, **sin que el ejercicio de dicha función prejuzgue o impida el juicio que pueda seguirse en un tribunal respecto a la validez de los documentos calificados, debiendo atenerse el registrador, a lo que en el foro competente se resuelva.**

IV.

Discutiremos en conjunto los errores señalados por estar estrechamente relacionados. Luego de un estudio de los hechos enmarcados en el derecho aplicable, entendemos que se cometieron los errores señalados por el BPPR.

La Ley Hipotecaria en su sección 1806, *supra*, dispone lo siguiente:

> **§1806. Sentencia inscrita será gravamen sobre bienes inmuebles**
> Cuando una **sentencia** fuere inscrita y pasada al índice, según lo dispuesto en las precedentes secciones, **tendrá** desde luego **efecto de un gravamen** sobre todos los inmuebles del demandado o demandados, no exentos de embargo, radicados en el distrito donde se inscribiere el correspondiente extracto, y sobre todos los inmuebles que el demandado o demandados posteriormente adquieren en dicho distrito. Y tal gravamen tendrá el alcance y prelación que se determina en el inciso (5) de la sec. 5193 del Título 31. (Énfasis nuestro.)

Como vemos, la Ley Hipotecaria no contempla la inscripción en el Registro de Sentencias de otros dictámenes judiciales fuera de las sentencias. Las resoluciones interlocutorias, como resultó ser la "sentencia" de 30 de septiembre de 2005, presentada por Plaza el 7 de febrero de 2006 para ser inscrita en el Registro de Sentencias como un gravámen, no podía entonces ser registrada ni tener el efecto que tal inscripción provee.

Como vimos, este Tribunal de Apelaciones, mediante Sentencia del 9 de octubre de 2006 concluyó que el dictamen realizado por el TPI, sala de San Juan, el 30 de septiembre de 2005, sólo constituía una resolución interlocutoria susceptible de ser variada durante el litigio y que no daba pie a una solicitud bajo la Regla 51.4, *supra* ni para la ejecución de la sentencia. De modo que, resuelto por un Tribunal que no se trataba de una sentencia, la misma no era inscribible como tal en el Registro de Sentencias, ni podía constituir un gravamen sobre el bien en cuestión.

El hecho de que fuera inscrita por el Registrador, no le adjudica validez como gravamen frente a la hipoteca constituida a favor de BPPR. Como vimos, la inscripción no da ni quita derechos adquiridos en el tráfico jurídico. La calificación del Registrador, como dijimos, está limitada y no impide **el juicio que pueda seguirse en un tribunal respecto a la validez de los documentos calificados. Así lo dispone la Ley Hipotecaria.** Esto fue precisamente lo

que sucedió en este caso. Este Tribunal de Apelaciones juzgó la validez de la mal denominada sentencia emitida por el TPI el 30 de septiembre de 2005 y resolvió que se trataba de una resolución interlocutoria. Por tanto, tal dictamen no podía acarrear los efectos que una sentencia conlleva, entre ellos la anotación o inscripción en el Registro de Sentencias y su correspondiente efecto y objeto, a saber, gravar los bienes inmuebles del demandado.

En este mismo sentido, debemos destacar que Plaza no recurrió de tal determinación del Tribunal de Apelaciones. Por el contrario, regresó al TPI y procuró de inmediato que la resolución interlocutoria fuese enmendada para convertirla en Sentencia con acceso al Registro de Sentencias. Una vez conseguido ello, el 14 de marzo de 2008, Plaza nuevamente presentó ante el Registrador la Sentencia Enmendada para inscripción. Sin embargo, en el ínterin, BPPR ya había inscrito en el Registro de la Propiedad, la hipoteca a su favor sobre el mismo bien. Siendo así, la hipoteca constituida a favor del BPPR es un gravamen preferente a la Sentencia Enmendada a favor de Plaza y no procede su cancelación por constituir un gravamen posterior, según orden y mandamiento expedido erróneamente por el TPI el 25 de agosto de 2009.[1]

Mediante la sentencia emitida por este Tribunal el 25 de septiembre de 2012 (KLCE201201040), el foro

---

[1] Mediante Resolución del 5 de junio de 2013 el TPI ordenó al BPPR presentar un proyecto de orden dirigida al Registrador del Propiedad indicándole abstenerse de inscribir la Orden del 25 de agosto de 2009 del caso KPE2005-2480 y su correspondiente mandamiento de cancelación de la hipoteca en cuestión.

apelado debió ordenar la abstención de la inscripción de dicha orden y mandamiento, "hasta tanto el tribunal determine cuál de los gravámenes tiene posición preferente." Esto es, al momento de emitirse la sentencia parcial apelada la orden de cancelación de la hipoteca debía encontrarse detenida. Ello así porque el Registrador debe atenerse a lo que el foro competente resuelva.

Mediante la sentencia parcial apelada, el TPI, sin citar base legal alguna, concluyó que su sentencia de 30 de septiembre de 2005 "tuvo efectos legales en cuanto a su inscripción en el Registro de la Propiedad." Al así concluir omite por completo los efectos de la sentencia emitida por este Tribunal el 9 de octubre de 2009, que resolvió que el referido dictamen de 30 de septiembre de 2005 solo era una resolución interlocutoria. Pasa por alto además que, como tal, no tenía cabida en el Registro de Sentencias del Registro de la Propiedad, ni podía constituirse en un gravamen sobre el bien que nos ocupa.

Es así que el TPI concluye que la citada Sentencia (la resolución interlocutoria) al haberse inscrito en el Registro de la Propiedad fue validada y tiene efectos legales y no se le debe restar validez al acto registral, dado que la misma fue calificada y debidamente inscrita. Por ello, añade, "goza de un rango preferente sobre la hipoteca en cuestión, en aplicación al principio de prioridad". Al así resolver erró. Omitió considerar la Ley Hipotecaria en su artículo 67, *supra*, que nos indica que la calificación

hecha por el Registrador no prejuzga o impide el juicio que pueda seguirse en un tribunal respecto a la validez de los documentos calificados.

Incidió además al no dejar sin efecto o detener la inscripción de la orden y mandamiento de 25 de agosto de 2009, que ordenaba la cancelación de los gravámenes posteriores, entiéndase la hipoteca en cuestión, hasta que se resolviere finalmente cuál de los gravámenes es preferente. Esto, según le fue ordenado por este Tribunal. En este sentido erro además al concluir que "la cancelación de dicha hipoteca se realizó conforme a derecho".

Entendemos, por las razones antes expuestas, que el crédito preferente lo es la hipoteca constituida a favor de BPPR el 11 de mayo de 2007, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de noviembre de 2007. La cancelación de este gravamen en el Registro de la Propiedad fue contraria a derecho y procede que el TPI emita la orden o las que sean necesarias para que se deje sin efecto tal cancelación y así quede reflejado en el Registro de la Propiedad.

En vista de lo anterior, tampoco procede la desestimación de la acción de ejecución de la tal hipoteca que subsiste por ser preferente al ser primera en rango. Como corolario de esto, el TPI entonces ha de adjudicar la responsabilidad de Plaza respecto a ésta al haber adquirido mediante subasta, la propiedad así gravada.

V.

Por los fundamentos expuestos, se revoca la Sentencia Parcial apelada. Se devuelve al TPI para que proceda a atender el caso y continúen los procedimientos de conformidad con lo aquí dispuesto.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones