

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-HUMACAO  
PANEL X

JUAN DE DIOS SANTOS  
RODRÍGUEZ; ROSA  
MARÍA ALERS ROLDÁN

Peticionarios

v.

EL BANCO DE  
DESARROLLO  
ECONÓMICO PARA  
PUERTO RICO, como  
sucesor en derecho de La  
Compañía de Desarrollo  
Comercial de Puerto Rico,  
JOHN DOE y RICHARD  
ROE

Recurridos

KLCE201501228

*CERTIORARI*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Humacao

Civil. Núm.:  
H1CI201400972

Sobre: Cancelación  
de Pagaré Extraviado

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, la Jueza, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir

Coll Martí, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de octubre de 2015.

La parte peticionaria, el señor Juan de Dios Santos Rodríguez y su esposa la señora Rosa María Alers Roldán, comparece ante nos y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao, el 21 de julio de 2015, debidamente notificado a las partes el 23 de julio de 2015. Mediante la aludida determinación, el foro primario ordenó a la parte peticionaria presentar correspondencia devuelta en original o acuse de recibo de comunicación dirigida al Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico (BDEPR), parte recurrida.

Por los fundamentos expuestos a continuación, expedimos el presente recurso de *certiorari* y revocamos la *Resolución* recurrida.

## I

El 18 de diciembre de 2014, el señor Juan de Dios Santos Rodríguez y su esposa la señora Rosa María Alers Roldán, parte peticionaria, presentaron una *Demanda* sobre cancelación de pagaré extraviado en contra de la parte recurrida, Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, como sucesor en derecho de la Compañía de Desarrollo Comercial de Puerto Rico. Conforme surge de la reclamación, los peticionarios adquirieron de Mediavilla Travel Service, Inc., el bien inmueble gravado con la hipoteca que mediante la presente demanda se intenta cancelar. La transacción se hizo mediante la Escritura Núm. 75 otorgada el 1 de octubre de 2008 ante la notario Carmen T. Agudo Loubriel. Como parte de la transacción los peticionarios asumieron esta hipoteca a favor de la Compañía de Desarrollo Comercial de Puerto Rico.

Por su parte, Mediavilla Travel Service, Inc. había adquirido el referido inmueble de la Compañía de Desarrollo Comercial de Puerto Rico mediante la Escritura Núm. 15 otorgada el 2 de junio de 1976 ante el notario Víctor M. Rivera González por la suma de veintiún mil doscientos cincuenta dólares (\$21,250). Como parte de la antedicha transacción de compraventa las partes acordaron que Mediavilla Travel Service, Inc. emitiría un pagaré para evidenciar el monto de diecisiete mil dólares (\$17,000) que quedó aplazado, garantizándolo con una hipoteca que consta inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la Compañía de Desarrollo Comercial de Puerto Rico.

Oportunamente, el 30 de diciembre de 2014, el BDEPR, parte recurrida, presentó su *Contestación a la Demanda*. Aceptó todas las alegaciones de la demanda y solicitó al Tribunal que declarara con lugar la misma. Accedió a la cancelación del referido pagaré e

hipoteca por haberse satisfecho la obligación, esto es, la suma de diecisiete mil dólares (\$17,000). Reconoció, además, que el pagaré se había extraviado estando en su poder, por lo que nunca fue entregado a la parte peticionaria para su cancelación.

Así las cosas, el Tribunal señaló la vista en su fondo a celebrarse el 8 de mayo de 2015. Durante la misma, la parte recurrida reiteró su admisión de que el pagaré en cuestión se le había extraviado, que la deuda había sido satisfecha y solicitó, por tanto, al igual que la parte peticionaria, que se dictara sentencia ordenando la cancelación del pagaré hipotecario.

Luego de considerar los planteamientos de las partes, el 18 de mayo de 2015, el foro de primera instancia dictó *Sentencia* y ordenó la cancelación del pagaré hipotecario extraviado por la suma de diecisiete mil dólares (\$17,000). Consecuentemente, ordenó al Registrador de la Propiedad de Puerto Rico, Sección de Humacao, cancelar la hipoteca por igual suma que garantiza el pagaré extraviado que grava el inmueble en cuestión. Una vez publicada la sentencia mediante el procedimiento de edicto, y transcurrido el término para que la misma adviniera final y firme, la parte peticionaria solicitó al foro primario mediante *Moción en Solicitud de Orden y Mandamiento* presentada el 1 de julio de 2015 que ordenara la expedición del correspondiente mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad para que se procediera a cancelar la hipoteca que garantiza el pagaré extraviado.

El 21 de julio de 2015, el foro primario ordenó a la parte peticionaria presentar “correspondencia devuelta en original o acuse de recibo de comunicación” dirigida a la parte recurrida. Inconforme con tal determinación, el 27 de julio de 2015, la parte peticionaria presentó una *Solicitud de Reconsideración*, la cual fue denegada el

3 de agosto de 2015. Aún insatisfecha, el 26 de agosto de 2015, la parte peticionaria acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el TPI al negarse a expedir la orden y mandamiento dirigida al señor Registrador de la Propiedad, Sección de Humacao para cancelar la hipoteca que grava el inmueble propiedad de los peticionarios.

Erró el TPI al solicitar documentos extrínsecos al procedimiento de [cancelación] de pagaré luego de que la sentencia advino final y firme. [Sic]

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

## II

Citando al profesor Rivera Rivera, nuestro más Alto Foro expresó que “la cancelación es la operación registral que tiene por objeto dejar sin efecto y publicar la pérdida de vigencia de un asiento anterior”. L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Eds. Jurídica, 2002, pág. 297. Conforme a esa definición, la finalidad de las cancelaciones es adaptar el contenido del Registro a la realidad extra registral, evitando así que se pregone la subsistencia de situaciones jurídicas extinguidas. *Popular Mortgage v. Registrador*, 181 DPR 625, 634 (2011), *S.B. Pharmco P.R., Inc. v. Registrador*, 148 DPR 336, 346 (1999); *Baldrich Colón v. Registrador*, 86 D.P.R. 42, 51 (1962); Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 473.

La regla general es que para cancelar un asiento hace falta el consentimiento de los *titulares afectados*, de manera que si los titulares no prestan su consentimiento, podrá acudir a los tribunales para que éstos ordenen la cancelación correspondiente. R.M. Roca Sastre y L. Roca Sastre Muncunill, *Derecho hipotecario: fundamentos de la publicidad registral*, 8va ed. rev., Barcelona, Ed.

Bosch, 1995, T. III, pág. 147; Rivera Rivera, *op cit.*, pág. 474; *Popular Mortgage v. Registrador*, *supra*, a la pág. 634.

Igualmente, así lo reconoce el Art. 132 de nuestra Ley Hipotecaria, 30 LPRA 2456, que lee de la siguiente manera:

Las inscripciones, anotaciones preventivas y notas hechas en virtud de escritura o documento auténtico, se cancelarán mediante otra escritura o documento de la misma naturaleza, en que exprese su consentimiento el titular a cuyo favor se hubiere hecho el asiento, o su causahabiente, o legítimo representante. También se cancelarán en virtud de resolución judicial firme, debidamente testimoniada o inserta en un mandamiento judicial, según los casos. Lo establecido en esta sección es sin perjuicio de las disposiciones especiales que sobre determinadas cancelaciones ordena este subtítulo.

Por su parte, el Art. 138 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2462, establece ciertas reglas para las cancelaciones de hipoteca.

El referido artículo dispone lo siguiente:

Sin perjuicio de lo dispuesto en la sec. 2460 de este título sobre la cancelación de gravámenes posteriores, las inscripciones de hipoteca constituidas para garantizar obligaciones representadas por títulos transferibles por endoso o pagaderos al portador, cualquiera que sea la denominación que se les asigne, se cancelarán total o parcialmente mediante escritura otorgada por los tenedores legítimos de los títulos expresados. En todo caso deberá hacerse constar en la escritura la identificación de los títulos y su inutilización o reducción parcial en el acto del otorgamiento. Si todos o algunos de dichos títulos se hubiesen extraviado o hubieren sido destruidos sin los requisitos anteriores, únicamente podrán cancelarse dichas inscripciones mediante la presentación de la sentencia firme en que se declare haber quedado extinguidas las obligaciones representadas por los referidos títulos.

Cónsono con lo anterior, el Art. 131.1 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979, Reglamento Núm. 2674, aprobado el 9 de julio de 1980, según enmendado, reza como sigue:

Las inscripciones de hipoteca constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador podrán cancelarse total o parcialmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley.

En casos de haberse perdido el título garantizado o alguno de ellos, de ser varios, se instará acción judicial contra el último poseedor conocido de los títulos extraviados, y a cualquier poseedor desconocido. El

Tribunal ordenará la publicación de edictos con arreglo a las normas de procedimiento civil vigentes relativas a las acciones contra personas desconocidas. Deberá alegarse y probarse que el crédito fue satisfecho y el extravío de los títulos.

De manera que, aunque de ordinario recae sobre un notario la tarea de verificar que el tenedor del pagaré ha consentido a la cancelación de la hipoteca, cuando el pagaré se extravía es imposible que un notario lleve a cabo tal verificación. En estos casos, la ley exige instar una acción judicial contra el último poseedor conocido y cualquier poseedor desconocido del pagaré para que un tribunal compruebe que la deuda fue satisfecha y que el pagaré se extravió. *Popular Mortgage v. Registrador*, supra, a la pág. 639.

### III

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos ambos planteamientos de error de manera conjunta. En el caso de autos, la parte recurrida aceptó todas las alegaciones de la demanda que se entabló en su contra, entre otras, que el matrimonio peticionario, como deudor, satisfizo la totalidad de la deuda hipotecaria garantizada por el pagaré extraviado. Como resultado, la parte recurrida petitionó al Tribunal que declarara con lugar la demanda y ordenara la cancelación de la hipoteca. Así, ante la inexistencia de controversias, habiendo comprobado que la deuda había sido satisfecha en su totalidad y que el pagaré se había extraviado, el foro recurrido dictó *Sentencia* a favor de la parte peticionaria. Acto seguido, como parte de los trámites de rigor, la parte peticionaria solicitó al Tribunal que expidiera la correspondiente orden y mandamiento de cancelación de hipoteca dirigida al Registrador de la Propiedad.

Sin embargo, en atención a la referida moción, el foro primario le requirió a la parte peticionaria documentación adicional, específicamente, “*la correspondencia devuelta en original o acuse de recibo de comunicación dirigida a la parte recurrida*”. El foro primario erró al así proceder. Según reseñamos, el Art. 138 de la Ley Hipotecaria, *supra*, y el Art. 131.1 del Reglamento Hipotecario, *supra*, establecen que cuando un pagaré se extravía, una vez el Tribunal constata que la deuda fue satisfecha y que el pagaré se extravió, cosa que ocurrió en el presente caso, lo único que resta es que se expida el correspondiente mandamiento judicial ordenando la cancelación de la hipoteca. A la luz de lo anterior, resulta forzoso concluir que al exigirle a la parte peticionaria información adicional e innecesaria, el foro recurrido se alejó del procedimiento que debió observar. Así pues, habiendo advenido final y firme la sentencia de cancelación, y según peticionado por ambas partes, procedía que se ordenara al Registrador de la Propiedad, Sección de Humacao, que cancelara la hipoteca en garantía del pagaré extraviado.

#### IV

Por los fundamentos expuestos a continuación, expedimos el presente recurso de *certiorari*, revocamos la *Resolución* recurrida y ordenamos al Registrador de la Propiedad, Sección de Humacao, que proceda a cancelar la hipoteca otorgada en garantía del pagaré extraviado, por la suma de diecisiete mil dólares (\$17,000).

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

DIMARIE ALICEA LOZADA  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones