

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL V

COOPERATIVA DE
AHORRO Y CRÉDITO
DE AGUAS BUENAS

Demandante-Apelada

v.

ESTADO LIBRE
ASOCIADO DE PUERTO
RICO, SECRETARIO DE
HACIENDA, POR SÍ Y
EN REPRESENTACIÓN
DEL DEPARTAMENTO
DE HACIENDA

Demandados-Apelantes

KLAN201600355

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Caguas

Caso Núm.
ECP2014-0083

Sobre:
CANCELACIÓN DE
EMBARGO

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2016.

El 14 de marzo de 2016 el Departamento de Hacienda por conducto del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Hacienda) instó recurso de apelación, mediante el cual cuestionó la Sentencia Sumaria dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI) el 16 de noviembre de 2015, notificada el 1 de diciembre de 2015. Mediante el referido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la demanda sobre cancelación de anotación de embargo que la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Aguas Buenas (Cooperativa) instó contra Hacienda, entre otras partes codemandadas.

La Cooperativa presentó su alegato en oposición, y luego que le ordenáramos al TPI que elevara a modo de préstamo el expediente original del caso, contamos con el mismo.

Perfeccionada la apelación, por los fundamentos de derecho que a continuación esbozamos, resolvemos revocar la Sentencia Sumaria apelada.

I

Recapitulamos los hechos pertinentes al caso ante nuestra consideración.

Precedente a la demanda de epígrafe, el bufete Belén Rivera & Asociados CPS entregó a la Cooperativa el inmueble que garantizaba un préstamo de hipoteca, cuyo acreedor hipotecario era la Cooperativa. A su vez, otorgaron la Escritura de Entrega de Garantía Hipotecaria Número Doce, para saldar parcialmente la deuda hipotecaria.

Cabe destacar que la Escritura de Hipoteca fue otorgada el 31 de diciembre de 2007, mientras que, varios años luego, el 1 de marzo de 2011, Hacienda logró anotar en el Registro de la Propiedad un embargo por contribuciones estatales sobre el inmueble objeto del préstamo hipotecario mencionado previamente. La Cooperativa, como adquirente del inmueble, le solicitó a Hacienda en varias ocasiones, que removiera la anotación de embargo pero nada ocurrió.

Entretanto, el 5 de diciembre de 2014 la Cooperativa presentó demanda sobre cancelación de anotación de embargo contra el Estado, el Secretario de Hacienda y Hacienda.

El 19 de febrero de 2015 la Cooperativa presentó una Moción Solicitando Sentencia Sumaria, con el fin de que se cancelara el embargo, más no que se eliminara la anotación de embargo del Registro de Embargos.

Por su parte, el 20 de febrero de 2015 se presentó la Contestación a Demanda, mientras que el 13 de marzo de 2015 se presentó Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria, en la cual

se alegó que independientemente de la fecha de la anotación de embargo, existe una hipoteca legal tácita a favor de Hacienda.

Consideradas las alegaciones de ambas partes, el TPI dictó Sentencia Sumaria el 16 de noviembre de 2015 mediante la cual, declaró Ha Lugar la demanda de la Cooperativa. No obstante, aclaró el foro primario, que la orden era a los efectos de cancelar el embargo pero no remover la anotación del Libro de Embargos del Registro.

A continuación nos referimos a las Determinaciones de Hechos no controvertidos que el TPI consignó en su Sentencia Sumaria, en tanto sean pertinentes a nuestra Sentencia.

1. La parte demandante, [la Cooperativa] es una sociedad cooperativa de ahorro y crédito organizada y autorizada a ejercer negocios bajo las leyes del [Estado]. [...]
2. [...]
3. [...]
4. El 31 de diciembre de 2007, la parte demandante le concedió un préstamo, a Belén Rivera & Asociados CPS, por la cantidad de \$573,000.00 más los intereses a razón de 9.5% anual sobre el balance adeudado.
5. Para evidenciar el préstamo anteriormente mencionado, Belén Rivera & Asociados CSP constituyó una hipoteca mediante la Escritura Núm. 137, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 31 de diciembre de 2007, ante el Notario Público Carlos A. Quilinchini Paz, y un Pagaré por la suma y fecha antes indicadas. Dicha hipoteca fue inscrita el 15 de noviembre de 2007, al folio 33vto del Tomo 855 de Caguas, Finca 8,673, inscripción 10ma. [...]
6. Dicho préstamo fue garantizado con la propiedad que se describe a continuación:

[...]

7. No obstante, Belén Rivera & Asociados CSP incumplió con las cláusulas del contrato de préstamo, de la escritura de hipoteca y del pagaré, por lo que la Cooperativa tuvo [que] realizar gestiones de cobro para el pago de la deuda.

8. Sin embargo, el 30 de junio de 2011, Belén Rivera & Asociados CSP, deudor hipotecario, y la Cooperativa [...], acreedor hipotecario, otorgaron Escritura de Entrega de Garantía Hipotecaria #12, ante el Notario José M. Ramírez Hernández, mediante la cual, el Deudor Hipotecario, entregó la propiedad que garantizaba el préstamo hipotecario, toda vez que no podía continuar efectuando los pagos de la hipoteca. Dicha entrega voluntaria se realizó como pago parcial a una deuda ascendente a \$564,315.00.

9. Por otro lado, y posterior a la inscripción de la hipoteca, se presentó un Embargo por contribuciones a favor del [Estado] por la suma de \$61,194.83 contra el Bufete Belén Rivera & Asociados CSP, anotado el 1 de marzo de 2011, Caso CAG11-163, al folio 120 Orden 476 del Libro 1 de Ley 12.

10. Así las cosas, la parte demandante, posterior a la adquisición de la propiedad, le solicitó en innumerables ocasiones al Departamento de Hacienda, la remoción de dicho embargo, toda vez que fue posterior a la Hipoteca.

11. El Departamento de Hacienda no respondió a ninguna de dichas comunicaciones y, únicamente, se limitó a mantener el embargo presentado.

12. El 20 de febrero de 2015 la parte demandada presentó contestación a la demanda.

13. El 13 de mayo de 2015 la parte demandada presentó la moción en oposición a la solicitud de sentencia sumaria.

14. El [Estado] indicó que la deuda contributiva que motivó la anotación del embargo sobre la propiedad no ha sido pagada y se encuentra vigente en los sistemas del Departamento de Hacienda.

15. El [Estado] y el Departamento de Hacienda no han dado su anuencia para que se cancele la anotación de embargo en el Registro de la Propiedad sobre el inmueble antes descrito.

Apéndice, págs. 21-23.

Oportunamente Hacienda presentó una moción de reconsideración, la cual fue rechazada por el TPI. Seguidamente, y aún inconforme con el dictamen de instancia, Hacienda acudió ante nos mediante recurso de apelación y le imputó al TPI la comisión de los siguientes 4 errores:

Erró el [TPI] al declarar con lugar la solicitud de sentencia sumaria incoada por la Cooperativa, a pesar de que no cumplió con los requisitos procesales para su perfeccionamiento según interpretado por nuestro Tribunal Supremo en *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013).

Erró el [TPI] al declarar con lugar la solicitud de sentencia sumaria incoada por la Cooperativa, a pesar de que la obligación en la cual se ampara para acreditar el incumplimiento por parte de su deudor hipotecario resulta nula por constituir un pacto comisorio.

Erró el [TPI] al determinar que la acreencia de la Cooperativa tiene prelación al gravamen contributivo del Estado a pesar de que existe una Hipoteca Legal Tácita a favor del Departamento de Hacienda en virtud del Artículo 200 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2651.

Erró el [TPI] al ordenar la cancelación de la anotación de embargo contributivo a favor del Departamento de Hacienda a pesar de que no se han cumplido con los requisitos comprendidos en la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2051 *et seq.*

El 14 de abril de 2016 la Cooperativa presentó su alegato en oposición, mientras que el 6 de mayo de 2016 recibimos en calidad

de préstamo el expediente original del caso. Con el beneficio de lo anterior, procedemos a resolver según intimado.

II

Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario disponible para resolver las controversias en donde no se requiere la celebración de un juicio en sus méritos. Es un remedio discrecional y excepcional que sólo debe utilizarse “cuando no existen controversias de hechos medulares y lo único que resta es aplicar el derecho”. *Mun. de Añasco v. Admn. de Seguros de Salud*, 188 DPR 307, 326 (2013).

La Regla 36 de Procedimiento Civil permite dictar sentencia sumaria sobre la totalidad o sobre parte de una reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36. El propósito de esta regla es aligerar la tramitación de un caso porque sólo resta aplicar el derecho, debido a que no es necesaria una vista porque los documentos no controvertidos que acompañan la moción de sentencia sumaria demuestran que no hay una controversia de hechos real y sustancial. La parte que promueve la sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212-213 (2010).

Un hecho esencial, material y pertinente es el que puede afectar el resultado de la reclamación. La controversia sobre el hecho material tiene que ser real, sustancial y genuina. Una controversia es real cuando la prueba es de tal naturaleza que un juzgador racional de los hechos, podría resolver a favor de la parte promovida. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214.

Al determinar si existe controversia de hechos que impida dictar sentencia sumaria, los Tribunales deben analizar los documentos que acompañan la solicitud, los incluidos en la

oposición y los que obran en el expediente. Este análisis persigue evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte, en aquellos casos en que existen controversias de hechos legítimos y sustanciales que deben ser resueltas en un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 216-217. Esta determinación debe guiarse por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone.

La parte opositora viene obligada a contestar de forma detallada y específica aquellos hechos pertinentes, para demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio. Sin embargo, el hecho de no oponerse, no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 215-216.

La parte promovente puede prevalecer por la vía sumaria, si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. La promovida puede derrotar la moción de sentencia sumaria de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante, (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

Procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido no puede prevalecer bajo ninguna circunstancia y que el Tribunal tiene a su disposición todos los hechos necesarios para resolver la controversia que tiene ante su consideración. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010); *ELA v. Cole*, 164 DPR 608, 625 (2005). La sentencia sumaria vela adecuadamente por el balance entre el

derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa rápida y económica de los litigios civiles. La misma no está desfavorecida pero de aplicarse debe proceder según lo dispuesto en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y en atención a los hechos particulares de cada caso. Si se utiliza de la manera correcta constituye una herramienta importante que permite a los jueces limpiar la casa de frivolidades y descongestionar los calendarios judiciales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 219-220.

En síntesis no procede dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales en controversia; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción de sentencia sumaria una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra*, 186 DPR 713, 757 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

Conviene recordar también que “existen litigios y controversias que por su naturaleza no resulta aconsejable resolver mediante una sentencia dictada sumariamente; ello, en vista de que en tales casos un tribunal difícilmente podrá reunir ante sí toda la verdad de los hechos a través de afidávits, deposiciones o declaraciones juradas”. *Jusino et al. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). Se trata de casos cuya solución amerita dirimir asuntos subjetivos así como la intención de las partes. Íd. A su vez, reconocemos que a partir de la decisión del Tribunal Supremo en *Zapata Berríos v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc.*, 189 DPR 414 (2013), los demandantes tienen una carga pesada para superar el obstáculo a una vista en los méritos que constituye una sentencia sumaria.

Asimismo, cuando el demandante solicita sentencia sumaria e incluye con su moción prueba que establece el caso y que no existe controversia sustancial sobre los hechos materiales sino que resta aplicar el Derecho, corresponde al demandado establecer que existe una controversia real al menos sobre un elemento de la causa de acción, ofrecer prueba sobre alguna de sus defensas afirmativas, o presentar prueba que refute la credibilidad de las declaraciones juradas unidas a la moción de sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217. Aun en defecto de lo anterior, el Tribunal también puede negarse a dictar sentencia sumaria si de la propia moción de sentencia sumaria o del expediente surge alguna controversia sustancial sobre los hechos materiales del caso.

Aclaremos que una mera alegación de que el demandado no ha podido completar el descubrimiento de prueba, sin tan siquiera destacar a qué prueba se refiere, o sin contrariar la prueba unida a la moción de sentencia sumaria, no cumple con los requerimientos estatutarios y jurisprudenciales para denegar el remedio sumario. *Íd.*, págs. 215-216. Como bien lo ilustra el jurista Cuevas Segarra, de acuerdo con la Regla 9.1 de Procedimiento Civil, la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria por insuficiencia de prueba, deberá identificarle al Tribunal “el descubrimiento que necesita realizar y presentar bases creíbles de que producirá hechos materiales para su oposición a la moción de sentencia sumaria. Debe, a su vez, actuar con diligencia y explicar por qué no ha realizado antes el descubrimiento interesado. [...] la Regla 36.3 parte de la premisa de que las partes, como regla general, tendrán derecho a descubrimiento de prueba previo a la adjudicación de este tipo de moción si ello es necesario, pues habrán instancias en que, para resolver el asunto, el descubrimiento de prueba sea innecesario.” J. A. Cuevas Segarra,

Tratado de Derecho Procesal Civil, 2da Ed., USA, Publicaciones JTS, 2011, Tomo III, pág. 1085.

Es por todo lo expresado, que como foro apelativo debemos cerciorarnos de que al dictar sentencia sumaria el foro sentenciador hizo lo siguiente: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando sentencia sumaria, los documentos incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente del Tribunal; y, (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004); *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881 (1994). A esto añadimos que si bien como norma general merece deferencia la apreciación de la prueba hecha por el TPI, estamos en igual posición que el foro de Instancia para evaluar prueba documental. *Rivera v. Pan Pepín*, 161 DPR 681 (2004); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001); *Moreda v. Rosselli*, 150 DPR 473 (2000).

Recientemente nuestro Tribunal Supremo aclaró la doctrina sobre sentencia sumaria, en particular, lo concerniente al deber del Tribunal de Apelaciones al tenor de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil. Específicamente, en *Meléndez González v. Cuebas, Inc. y otros*, res. el 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70, págs. 20-22, 193 DPR ___ (2015), la suprema curia hizo las siguientes expresiones:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro

primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, *supra*.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, **el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos.** Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

Este estándar atempera lo que habíamos establecido hace una década en *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, a las exigencias de las nuevas Reglas de Procedimiento Civil. Específicamente, aplicar el requisito de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, para exigir que el Tribunal de Apelaciones exprese concretamente cuáles hechos materiales están en controversia [...]. (énfasis original)

Anotación de Embargo

Antes de abundar en la normativa sobre el embargo, advertimos que mediante la Ley 210-2015 en marzo de 2016 entró en vigor una nueva legislación que regula el derecho inmobiliario registral. Se trata de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. No obstante, al haberse iniciado y resuelto este caso durante la vigencia de la anterior Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979 (Ley 198) nos referiremos a la derogada ley para fines del análisis del presente recurso.

En ese mismo orden, el Artículo 112 (2) de la Ley 198, 30 LPRA sec. 2401, regula el uso de la anotación preventiva de embargo. Contrario a la anotación de demanda regulada por el

Artículo 112 (1), *supra*, esta anotación no tiene que afectar o tratar sobre el título de un derecho inscrito. *Pérez Mercado v. Martínez Rondón*, 130 DPR 134 (1992).

Pérez Mercado v. Martínez Rondón, *supra*, cita con aprobación, la siguiente explicación ofrecida por el Prof. Herminio Brau sobre la anotación de embargo:

Como corolario de las disposiciones de este artículo, la jurisprudencia ha sostenido que la anotación preventiva de embargo no crea ni declara derecho alguno a favor del anotante; no altera la naturaleza de las obligaciones, ni puede convertir en real e hipotecaria la acción que carezca de este carácter, no reserva rango como la mención. H. Brau, *Apuntes para un curso sobre el estado del derecho inmobiliario registral puertorriqueño bajo la Ley Hipotecaria de 1893*, 48 Rev. Jur. U.P.R. 113, 293 (1979).

Así, la anotación de embargo en el Registro de la Propiedad se refiere a acciones que no conllevan modificación o extinción de algún derecho inscrito. *Pérez Mercado v. Martínez Rondón*, *supra*.

El procedimiento para solicitar la anotación preventiva de embargo o prohibición de enajenar está regulado por la Regla 56.4 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.4, la cual indica:

Si se cumple con los requisitos de la Regla 56.3 de este apéndice, el tribunal deberá expedir, a moción de una parte reclamante, una orden de embargo o de prohibición de enajenar.

No se podrá expedir una orden de embargo o prohibición de enajenar sin previa notificación y vista, excepto que la parte reclamante demuestre tener un previo interés propietario sobre la cosa embargada, o la existencia de circunstancias extraordinarias o la probabilidad de prevalecer mediante prueba documental fehaciente que demuestre que la deuda es líquida, vencida y exigible.

Cualquier parte afectada por cualquier orden dictada sin notificación y vista, podrá presentar en cualquier tiempo una moción para que se modifique o anule la orden, y dicha moción se señalará para vista en la fecha más próxima posible y tendrá precedencia sobre todos los demás asuntos. A los propósitos de dicha vista, una notificación de dos días a la parte que obtuvo la orden, o la notificación más corta que el tribunal prescriba, será suficiente.

En el caso de bienes inmuebles, tanto el embargo como la prohibición de enajenar se efectuarán anotándolos en el registro de la propiedad y notificándolos a la parte demandada. En el caso de bienes muebles, la orden se efectuará depositando los bienes de que se trate con el tribunal o con la persona designada por el tribunal bajo la responsabilidad de la parte reclamante. El tribunal podrá

ordenar, a petición de cualquiera de las partes, la venta en pública subasta de los bienes fungibles cuyo embargo o prohibición de enajenar se haya decretado, consignándose el producto de su venta en la forma dispuesta por el tribunal.

La parte que solicite la designación de una persona como depositario(a) de los bienes a embargarse deberá acreditar su dirección y número de teléfono, si lo tiene tanto residencial como de empleo o negocio. El(La) depositario(a) designado(a) deberá notificar inmediatamente al tribunal, bajo el epígrafe del caso, cualquier cambio de dirección o número de teléfono, de sitio o condición de los bienes.

Asimismo, la Regla 56.7 de Procedimiento Civil provee de la siguiente manera:

El tribunal ante el cual se encuentra pendiente la acción tendrá la facultad para ordenar la cancelación de la anotación preventiva de embargo, previa la celebración de una vista y la prestación de una fianza en la cuantía que estime razonable, tomando en cuenta la probabilidad de prevalecer la parte actora, el valor de la propiedad o derecho concernido y las demás circunstancias del caso. 32 LPRA Ap. V, R. 56.7.

De lo antes citado, vemos que las Reglas de Procedimiento Civil establecen el mecanismo que debe utilizarse para llevar a cabo la anotación de embargo en aseguramiento de sentencia. *Pérez Mercado v. Martínez Rondón*, supra. El propósito de esta anotación es proteger la efectividad de los dictámenes judiciales y mantener el estatus existente al momento de iniciarse el pleito. *Vargas v. Rodríguez*, 149 DPR 859 (1999).

Cabe destacar que tanto la anotación de embargo como la anotación preventiva de demanda, son anotaciones que se caracterizan por su *temporalidad*; son *provisionales* en virtud de la naturaleza misma del citado Art. 112 de la Ley 198.

Hipoteca Legal Tácita

Entretanto, en nuestro ordenamiento jurídico existe la hipoteca legal tácita, que es el mecanismo mediante el cual se garantiza el pago de las contribuciones territoriales. Es la única hipoteca que existe por disposición de ley, en que no media escritura e inscripción registral, no es necesario. Se trata del primer gravamen que pesa sobre todos los inmuebles del país.

Véase, L. R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da. Edición, San Juan, Jurídica Editores, 2002, Sec. 5.2.1., págs. 504-505. Igualmente, el Art. 200 de la Ley 198 establece lo siguiente:

Se constituye hipoteca legal a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y las correspondientes municipalidades, sobre los bienes inmuebles de los contribuyentes por el importe de las contribuciones territoriales de las cinco (5) últimas anualidades y las corrientes no pagadas de los impuestos que graviten sobre ellos. Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos. 30 LPRA sec. 2651.

Al tenor de la precitada disposición, la Ley 198 establece un derecho preferente, de carácter absoluto, para *el cobro de los créditos tributarios, vencidos y no satisfechos, que gravan periódicamente los bienes o derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones e impuestos que gravan a los bienes inmuebles.* Es preferente a todas las acreencias, incluso las anteriores. L. R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, *op. cit.*, págs. 504-505; Véase además, Art. 3.30 de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, conocida como la Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad, 21 LPRA sec. 5001 et seq.

Es por lo antecedente que, un embargo a favor del Estado, por contribuciones sobre ingresos adeudadas y no pagadas, al igual que por cualquiera otra deuda, no adviene en carácter de crédito preferente e incapaz de ser cancelado por la ejecución de un crédito de rango preferente, salvo que tal deuda cuente con carácter de hipoteca legal tácita por disposición específica de ley.

Buxó v. Álvarez & Zavala, Inc., 104 DPR 678, 687-688 (1976).

Nuevamente, esto es lo que ocurre con las contribuciones territoriales sobre bienes inmuebles del Art. 200 de la Ley 198,

supra, respecto a los últimos 5 años y el corriente. Esta hipoteca legal tácita, es preferente a cualquier otro gravamen inscrito y no tiene que constar del Registro de la Propiedad. Tanto es así, que los tratadistas la denominan como hipoteca clandestina, por no constar en el Registro de la Propiedad.

5.2.1. Hipoteca legal tácita

La hipoteca legal tácita es un residuo del antiguo régimen de clandestinidad hipotecaria que en Puerto Rico garantiza el pago de las contribuciones territoriales. Es la única hipoteca que existe por disposición de ley en que no media escritura e inscripción registral. Se trata del primer gravamen que pesa sobre todos los inmuebles del país y es reconocida en el art. 200 de la Ley Hipotecaria:

Se constituye hipoteca legal a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y los correspondientes municipales, sobre los bienes inmuebles de los contribuyentes por el importe de las contribuciones territoriales de las cinco (5) últimas anualidades y las contribuciones territoriales de las cinco (5) últimas anualidades y las corrientes no pagadas de los impuestos que graviten sobre ellos. Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos.

Como se puede observar, la Ley establece un derecho preferente, de carácter absoluto, para el cobro de los créditos tributarios, vencidos y no satisfechos, que gravan periódicamente los bienes o derechos inscribibles en el Registro, para el cobro de la anualidad corriente y de la última vencida y no satisfecha de las contribuciones e impuestos que gravan a los bienes inmuebles. Es preferente a todas las acreencias, incluso las anteriores. (nota al calce omitida) L. R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, *op. cit.*, págs. 504-505.

III

Al amparo del precedente marco jurídico, procedemos a resolver la controversia ante nos, la cual, según surge de los 4 señalamientos de error que Hacienda trae ante nuestra consideración, es la siguiente: si incidió el TPI al ordenar sumariamente la cancelación de la anotación de embargo a favor de Hacienda respecto al inmueble adquirido por la Cooperativa, ello amparado en el principio de derecho inmobiliario registral *prior tempore potior iure*. La contestación es en la afirmativa, por lo que revocamos la Sentencia apelada. Veamos.

En primer lugar, aclaramos que luego de analizar con detenimiento la Sentencia Sumaria apelada, en unión a las mociones dispositivas presentadas por ambas partes y los documentos anejados a las mismas, así como aquellos que obran en el expediente del caso, no encontramos que estas tuvieran defectos, procesales ni sustantivos, de manera que impidiera la resolución sumaria del caso. Como bien arguye la Cooperativa, el expediente revela que no existen controversias de hechos, sino que más bien, solo resta por resolver un asunto de derecho respecto a la anotación del embargo a favor del Estado. Por lo tanto, resolvemos que no se cometió el primer señalamiento de error.

En segundo lugar, descartamos la discusión de los señalamientos de error segundo y cuarto, puesto que resulta innecesaria a la luz del análisis que hacemos respecto al tercer error, el cual concluimos que sí cometió el foro primario.

Estamos ante una controversia estrictamente de derecho, la cual nos invita a analizar si procedía la cancelación de la anotación de embargo a favor de Hacienda en el Registro de la Propiedad. Luego de examinar los hechos y analizar el derecho, concluimos que no procedía la cancelación de la controvertida anotación de embargo.

La normativa aplicable, según expuesta anteriormente, en particular el Art. 112 de la Ley 198, *supra*, y la Regla 56 de Procedimiento Civil, *supra*, le confieren poder a Hacienda para solicitar la anotación de embargo sobre el inmueble en cuestión, con relación a las deudas contributivas pendientes. Aclaramos que no se trata de la reseñada hipoteca legal tácita, la cual aplica a las contribuciones municipales. No obstante, en el marco fáctico del caso no existe razón jurídica válida alguna para ordenar la remoción de la anotación de embargo a favor de Hacienda. Consecuentemente, no procedía conceder el remedio sumario

solicitado por la Cooperativa, por lo cual, procede revocar la Sentencia Sumaria apelada.

IV

Al amparo de todo lo anteriormente expresado, revocamos la Sentencia Sumaria apelada, y ordenamos que permanezca en el Registro de la Propiedad la anotación de embargo a favor de Hacienda.

Notifíquese de inmediato por la vía ordinaria.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones