

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

TRM, LLC Recurrido v. ROBERTO SOTO CARRERAS, SU ESPOSA ELBA F. CHABRIER ROCHET Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Petitionarios	KLCE201501645	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas  Caso Núm.: E CD2008-1855  Sobre: Cobro de Dinero Y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria
--	---------------	--

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

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de enero de 2016.

La parte peticionaria, el señor Roberto Soto Carreras, su esposa la señora Elba F. Chabrier Rochet y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, 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 Caguas, el 14 de septiembre de 2015, debidamente notificado a las partes el 25 de septiembre de 2015. Mediante la aludida determinación, el foro primario denegó la *Moción en Oposición a la Moción en Solicitud de Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia* presentada por la parte peticionaria.

Por los fundamentos expuestos a continuación, denegamos la expedición del presente recurso de *certiorari*.

**I**

El caso de autos tuvo su origen el 6 de noviembre de 2008, fecha en la cual FirstBank de Puerto Rico presentó una *Demanda*

sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra del señor Roberto Soto Carreras, su esposa la señora Elba F. Chabrier Rochet y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, parte peticionaria.

Tras múltiples incidencias procesales no relevantes para adjudicar la causa que nos ocupa, el 19 de octubre de 2009, el foro de primera instancia dictó *Sentencia Sumaria* a favor de FirstBank y condenó a la parte peticionaria al pago de la suma principal de sesenta y seis mil setecientos noventa y nueve dólares con cincuenta y un centavos (\$66,799.51); intereses vencidos sobre dicha cuantía que al 6 de octubre de 2008, ascendían a dos mil trescientos cuarenta y siete dólares con cincuenta centavos (\$2,347.50), más los que continuaran acumulándose hasta el pago total de la obligación; cargos por demora vencidos que a igual fecha ascendían a cuatrocientos sesenta y seis dólares con noventa centavos (\$466.90), más los que continuaran acumulándose hasta el pago total de la obligación; las sumas por concepto de seguros y/o contribuciones, la suma de doscientos sesenta y ocho dólares con cuarenta y cinco centavos (\$268.45) por concepto de “escrow” negativo; la suma de treinta y dos dólares con cincuenta centavos (\$32.50) por concepto de inspecciones; más la cantidad de dieciséis mil dólares (\$16,000) por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según pactados. El referido dictamen fue notificado el 26 de octubre de 2009.

Entretanto, el 10 de julio de 2013, se presentó una solicitud de sustitución de parte, en la que FirstBank anunció la venta de los derechos de la sentencia a Operating Partners Co., LLC, en calidad de agente de servicio de RNPM, LLC. Así las cosas, examinada la solicitud de ejecución de sentencia presentada por Operating Partners y habiendo advenido final y firme la sentencia dictada, el 14 de agosto de 2014, el Tribunal dictó la

correspondiente *Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes* para la venta en pública subasta de la finca hipotecada para garantizar la obligación de autos. Posteriormente, el 20 de agosto de 2014, el Tribunal expidió el *Mandamiento de Ejecución*.

El 17 de julio de 2015, el nuevo acreedor de la obligación en cuestión, TRM, LLC, parte recurrida, presentó una *Moción en Solicitud de que se Expida Nueva Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia*. El 6 de agosto de 2015, la parte peticionaria presentó su oposición a la antedicha moción. Se opuso alegando que la descripción de la propiedad que se pretendía subastar era incorrecta. Específicamente, destacó que ésta no colindaba por el este con la Carr. Núm. 788, conforme surgía de la escritura de hipoteca, demanda y sentencia dictada, sino que colindaba por el este con un camino municipal que eventualmente discurría a la Carr. Núm. 788. Arguyó que toda vez que el aludido error iba en contra del principio de especialidad registral, hasta tanto no se subsanara el mismo, no procedía la expedición de la orden y mandamiento de ejecución solicitada.

Examinadas ambas mociones, el 14 de septiembre de 2015, el foro primario denegó la *Moción en Oposición a la Moción en Solicitud de Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia* presentada por la parte peticionaria y expuso que nada de lo alegado por dicha parte justificaba detener la ejecución de la sentencia dictada. Inconforme con tal determinación, el 26 de octubre de 2015, la parte peticionaria acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el TPI al ordenar la ejecución de una hipoteca que no cumple con el principio de especialidad que requiere la Ley Hipotecaria al no especificar las colindancias reales de la propiedad.

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

### A

El 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. Esta detallada concreción responde a la necesidad de dar claridad a las constancias registrales. Si los terceros consultan el Registro para conocer el estado jurídico de los inmuebles, es lógico y absolutamente necesario que los datos estén dispuestos de manera que se facilite la consulta. Como el sistema puede despojar de derechos, se espera que toda la información que surja del Registro esté lo más individualizada y especificada posible. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da Ed., Puerto Rico, Jurídica Editores, 2002, pág. 211.

El referido principio exige que la finca conste perfectamente descrita de manera que se logre la plena identificación. De ahí que el sistema de folio real permita obtener el historial separado de cada finca al asignarle un número particular y exigir la constancia clara de su ubicación, naturaleza (rústica, urbana, propiedad horizontal), colindantes y cabida superficial. L. Rivera Rivera, *op. cit.* págs. 211-212. Tales circunstancias se detallan en el art. 87 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRa sec. 2308, que dispone, en lo pertinente, que la primera inscripción de toda finca que se haga en el Registro expresará en la forma más abreviada posible la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse y sus medidas superficiales en el sistema métrico decimal, así como

el nombre y número si constaren del título y conforme a su descripción y nomenclatura catastral cuando la hubiere; consignando además todas aquellas especificaciones que conduzcan a la completa individualización del inmueble.

Lo que se busca es que no haya un divorcio entre la finca en sentido material y la finca en sentido registral, esto es, que la realidad física de los terrenos corresponda a la jurídica. La ausencia de un catastro o la falta de coordinación entre el catastro y el registro, requieren de todo Registrador el máximo esfuerzo por cerciorarse de que la conformación y transformación de la realidad material de una finca se recoja fielmente en el Registro. De otra manera se perdería la eficacia práctica del sistema registral. Amorós Guardiola, M. "Los Registros Jurídicos de Bienes en el Derecho Español", en Principios y Desarrollo Legislativo de los Registros Jurídicos de Bienes, II Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1974, págs. 757 y siguientes. *Alameda Tower Associates v. Muñoz Román*, 129 DPR 698, 706-707 (1992).

En resumen, en esta dimensión se pretende evitar las siguientes anomalías: a) la publicidad registral de fincas materialmente inexistentes; y b) la inmatriculación, parcial o total, de una misma finca a nombre de dos o más titulares diferentes. *Cruz Fontáñez v. Registrador*, 126 DPR 182 (1990), res. en 25 de abril de 1990. En especial, la doble inmatriculación acarrea la pérdida de la protección de la Ley Hipotecaria. *Pérez Cruz v. Hernández*, 101 DPR 365, 371-372, n. 6 (1973). *Id.*

## **B**

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior. *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). A diferencia del recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera

discrecional. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). No obstante, la discreción de dicho foro debe responder a una forma de razonabilidad justiciera y no a un poder para actuar de una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

Ahora bien, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que nuestra discreción no opera en el vacío, ni en ausencia de parámetros que la encaminen. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, supra, pág. 596. Tal discreción se encuentra delimitada en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, la cual detalla los criterios que debemos tomar en consideración para ejercer tal facultad discrecional. *Íd.* Dicha Regla establece lo siguiente:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de Certiorari o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una

dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

### III

En esencia, la parte peticionaria arguye que el foro primario incidió al ordenar la ejecución de la hipoteca de autos e incumplió con el principio de especialidad toda vez que la descripción del inmueble hipotecado era inexacta.

Según reseñamos, el principio de especialidad es la característica que tiene el sistema registral de exigir la especificación e individualización de las fincas, los derechos que sobre ellas recaen y los titulares de dichos derechos, ello a los fines de facilitar la consulta de los terceros que acudan al Registro para conocer el estado jurídico de un inmueble. Lo que se busca con la identificación registral de una finca es que la realidad física del terreno corresponda a la jurídica, esto es, que la realidad material de la finca se recoja fielmente en el Registro.

En ese sentido, para inscribir una finca en el Registro, entre otras, ésta deberá ser descrita con unas circunstancias mínimas de identificación, tales como, naturaleza, situación, linderos y medidas superficiales. Este asunto de la identificación pretende evitar anomalías como lo son la publicidad registral de fincas materialmente inexistentes y la inmatriculación parcial o total, de una misma finca a nombre de dos (2) o más titulares diferentes. En fin, lo que se busca es una descripción suficientemente precisa como para poder identificar el inmueble.

En el presente caso, la parte peticionaria alega que no se identificó adecuadamente el inmueble hipotecado. Específicamente, sostiene que el referido bien no colinda por el este con la Carr. Núm. 788, conforme surge de la escritura de hipoteca,

demanda y sentencia dictada, sino que colinda por el este con un camino municipal que eventualmente discurre a la antedicha carretera. Por esta razón, aduce que no procede la expedición de la correspondiente orden y mandamiento de ejecución. Tal planteamiento carece de méritos. Veamos por qué.

Conforme pudimos constatar, la referida descripción que al presente se alega es inexacta, ha sido la misma desde que los peticionarios adquirieron el inmueble en cuestión. Por igual, se desprende del estudio de título de la propiedad que éstos comparecieron mediante escritura pública en tres (3) ocasiones adicionales a los fines de hipotecar el bien para garantizar el pago de una acreencia, ello sin impugnar su descripción. Tampoco surge una objeción a tales fines de la contestación a la demanda.

A la luz de lo anterior, nos parece que la intervención judicial con el dictamen recurrido es innecesaria, no tan solo porque la descripción que se impugna es suficientemente precisa como para poder identificar el inmueble, sino porque la alegada inconsistencia es un mero error trivial que no causó ningún perjuicio a la parte peticionaria ni provocó una anomalía registral. Juzgamos además, que el planteamiento fue traído a destiempo, pues tras siete (7) años de litigio, la parte peticionaria lo trae a colación por primera vez.

Por último, huelga destacar que en el edicto de la subasta, el cual aún no ha sido publicado, podrá identificarse adecuadamente el inmueble en cuestión. Así pues, en ausencia de los criterios esbozados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, no se justifica nuestra intervención con el dictamen recurrido. El error señalado no se cometió.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos la expedición del presente recurso de *certiorari*.



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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones