Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel VII

CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO THE OCEAN CLUB AT SEVEN SEAS Demandante-Apelado v. FERDINAND E. MELÉNDEZ TORRES Demandado-Apelante SCOTIABANK DE PUERTO RICO; COMPAÑÍA DE SEGUROS A Tercero Demandado-Apelado	KLAN201800728	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala de Fajardo Caso Núm.: N1CI2016-00373 Sobre: Cobro de Dinero por la Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Rivera Marchand y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de diciembre de 2018.

Comparece ante nosotros Ferdinand E. Meléndez Torres (el Sr. Meléndez Torres o apelante), solicitando la revocación de una sentencia sumaria parcial emitida el 2 de julio de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo, (TPI). En la referida sentencia, el foro primario declaró Ha Lugar a la moción de sentencia sumaria presentada por Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank o el Banco), desestimando la demanda contra tercero instada por el Sr. Meléndez Torres en contra de Scotiabank. Concluyó que a Scotiabank no le corresponde satisfacer el pago de las cuotas de mantenimiento adeudadas desde julio de 2012 del apartamento FC #302 del condominio The Ocean Club at Seven Seas, sino al apelante, por ser el titular del apartamento. De este modo, quedó subsistente la demanda en cobro de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento, derrama, cuota de seguro y sus intereses y penalidades

presentada por el Consejo de Titulares del condominio The Ocean Club at Seven Seas (el Consejo de Titulares), en contra del apelante.

Luego de evaluar los méritos del recurso y las posiciones de las partes, resolvemos revocar la sentencia apelada.

I. Resumen del trasfondo fáctico y procesal

El 2 de agosto de 2007, el Sr. Meléndez Torres adquirió el apartamento FC #302 (el apartamento) por virtud de la escritura núm. 48 sobre Compra, Individualización y Liberación de Hipotecas (la escritura de compra) y constituyó hipoteca a favor de RG Premier Bank por virtud de la escritura núm. 49 sobre Constitución de Primera Hipoteca (la escritura de primera hipoteca). Ambas escrituras fueron presentadas el 16 de agosto de 2008 en el Registro de la Propiedad de Fajardo.

Ante la falta de pago del préstamo hipotecario por parte del Sr. Meléndez Torres, el 21 de abril de 2009, RG Premier Bank presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del apelante, caso núm. NSCI20090029. Posteriormente, el 1 de julio de 2009, RG Premier Bank se sustituyó por Scotiabank, porque este último adquirió los activos del primero.

El 10 de noviembre de 2009, el TPI dictó Ha Lugar la demanda sobre cobro de dinero y condenó al Sr. Meléndez Torres al pago de $263,093.93 de principal más intereses al tipo convenido del 7.250 % anual, desde el primero de mayo de 2008 hasta su saldo total, más costas, gastos y honorarios de abogado. En su sentencia, el TPI indicó que, a petición de Scotiabank, se reservaba los pronunciamientos de rigor relacionados con la ejecución de hipoteca hasta que Scotiabank sometiera evidencia demostrativa de que la hipoteca en cuestión hubiese sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Fajardo.

Tres años después, el 19 de marzo de 2012, el TPI, a solicitud de Scotiabank, dictó una orden de ejecución de sentencia y embargo, ordenando el embargo y venta en pública subasta del apartamento. En la misma Orden se expresó lo siguiente: "[l]uego de efectuada la venta judicial, el Alguacil procederá a poner al licitador victorioso en posesión

física de la propiedad mediante el lanzamiento de los ocupantes dentro del término de (20) días desde la fecha de la venta en pública subasta, sin necesidad de posterior orden del Tribunal". A pesar de la orden de ejecución de sentencia y embargo emitida, no surge constancia de su diligenciamiento, celebración de la subasta pública, ni venta judicial.

El 7 de julio de 2016, el Consejo de Titulares instó una demanda en cobro de dinero por concepto de cuotas de mantenimiento, derrama, cuota de seguro y sus intereses y penalidades exigibles desde el año 2012 en adelante, en contra del apelante, el Sr. Meléndez Torres, quien aparece como titular del apartamento en el Registro de la Propiedad de Fajardo, pendiente de inscripción.

Por su parte, el 12 de septiembre de 2016, el Sr. Meléndez Torres presentó su contestación a la demanda en la que negó ser el titular del apartamento. Alegó que dicho apartamento fue objeto de un procedimiento de cobro de dinero y ejecución de hipoteca en el caso núm. NSCI200900291, mediante el cual pasó a ser propiedad de Scotiabank, por lo tanto, es este quien debe responder por las cuotas adeudadas.

En consonancia, el apelante instó una demanda contra tercero y daños y perjuicios en contra de Scotiabank y su compañía de seguros, alegando que dicho banco es el titular del apartamento aludido y a quien corresponde satisfacer las cuotas reclamadas. Adujo que ninguna de las comunicaciones remitidas por el Consejo de Titulares le fueron notificadas y que no fue hasta que se instó la demanda en su contra que se enteró de la deuda. A tenor, se comunicó con el banco para indicarle sobre la reclamación de las cuotas, quien le respondió que "no [se] preocupara que ya ese apartamento estaba en la etapa de ejecución así que no tenía que pagar la deuda"[1]. Arguyó que Scotiabank, que ostenta la posesión del apartamento, actuó de mala fe debido a que no había realizado ninguna gestión con el Consejo de Titulares para encargarse del pago de la deuda. También, sostuvo que Scotiabank actuó de manera

[1] Declaración jurada de Ferdinand E. Meléndez Torres, apéndice 17 del recurso de apelación, pág. 163.

negligente y con dejadez desde el 2012 para completar el proceso de ejecución de hipoteca, aun teniendo a su favor una orden de ejecución de sentencia y embargo expedida por el TPI, provocando así la acumulación de las cuotas reclamadas.

El 13 de marzo de 2017, Scotiabank presentó una moción de desestimación alegando que el caso núm. NSCI200900291 está paralizado, por lo que la propiedad objeto del pleito no ha podido ejecutarse, debido al atraso del Registro de la Propiedad de Fajardo en inscribir la escritura de compra y la escritura de primera hipoteca. En consecuencia, el Sr. Meléndez Torres continúa siendo el titular del apartamento y a quien le corresponde satisfacer la deuda por las cuotas reclamadas. Además, explicó que se encontraba trabajando con la situación del Registro de la Propiedad de Fajardo para continuar con el proceso de ejecución, y negó haberle causado daños y perjuicios al Sr. Meléndez Torres. Enfatizó que, debido a que no se ha podido celebrar la debida subasta, la propiedad no se ha adjudicado a su favor, por lo cual no es adquirente.

El Sr. Meléndez Torres se opuso a la moción de desestimación. Además, el Consejo de Titulares presentó moción alegando estar de acuerdo con el planteamiento de Scotiabank en cuanto a que, conforme al ordenamiento jurídico, el banco no es el titular del apartamento FC #302.

El 3 de mayo de 2017, el TPI declaró No Ha Lugar a la moción de desestimación presentada por Scotiabank.

Superados varios asuntos procesales, el 31 de agosto de 2017, Scotiabank instó una moción de sentencia sumaria. Reiteró que, debido a que en el Registro de la Propiedad se encuentran pendientes de inscripción las escrituras mencionadas, no se había podido realizar la correspondiente venta en pública subasta y, por tanto, el Sr. Meléndez Torres seguía siendo el titular de la propiedad objeto del pleito. Adujo haber realizado llamadas, acercamientos y enviado cartas para trabajar con la situación del Registro de la Propiedad de Fajardo, dado que le

interesaba continuar con el proceso de ejecución de hipoteca. En apoyo a sus alegaciones, anejó, entre otros, una declaración jurada del Sr. Carlos Simmons Rodríguez, oficial de Scotiabank, y una carta del 16 de abril de 2009, dirigida al Registro de la Propiedad solicitando que se inscribiera con preferencia la escritura de primera hipoteca.

El 5 de enero de 2018, el Consejo de Titulares se opuso a la moción de sentencia sumaria presentada por Scotiabank por entender que, a raíz de las manifestaciones de Scotiabank y el Sr. Meléndez Torres, habían elementos relativos a la titularidad del apartamento que debían ser atendidos mediante una vista evidenciaria.

También, el 18 de enero de 2018, el Sr. Meléndez Torres se opuso a la moción de sentencia sumaria presentada por Scotiabank alegando que existían controversias de hechos que requerían ser dilucidadas en un juicio en su fondo. En particular, adujo que Scotiabank no anejó ningún documento que demostrara que el titular del apartamento era el Sr. Meléndez Torres y, alegó, que, por el contrario, el banco era el titular del apartamento, por haberse convertido en adquirente involuntario por medio de un proceso de ejecución de hipoteca. Por tanto, reiteró su alegación de que Scotiabank es el responsable por el pago de las cuotas de mantenimiento del apartamento. Asimismo, subrayó que Scotiabank no había demostrado ser diligente en procurar la inscripción de la hipoteca ante el Registro de la Propiedad para lograr la subasta de la propiedad, y que había actuado de mala fe al crearle falsas expectativas al Sr. Meléndez Torres al comunicarle que se haría cargo del asunto. En apoyo a sus alegaciones, anejó una declaración jurada suscrito por él mismo.

El 2 de julio de 2018, el TPI declaró Ha Lugar la moción de sentencia sumaria presentada por Scotiabank y desestimó la demanda contra tercero del Sr. Meléndez Torres en contra de Scotiabank. En su sentencia sumaria parcial, concluyó que Scotiabank es simplemente un acreedor de un crédito personal, es decir, que todavía no se ha convertido en adquirente voluntario, ni involuntario, por lo que no le corresponde

adjudicarle responsabilidad por las cuotas de mantenimiento reclamadas. Del mismo modo, determinó que el Sr. Meléndez Torres continúa siendo el titular del apartamento FC #302, por lo que le corresponde pagar las referidas cuotas de mantenimiento. Además, concluyó que Scotiabank no viene obligado a reparar daño alguno al Sr. Meléndez Torres, al no haber sido negligente en procurar la inscripción de la hipoteca, puesto que no tenía injerencia en la función calificadora del Registrador de la Propiedad. Por último, determinó que la expresión de Scotiabank al Sr. Meléndez Torres sobre que no se preocupara, ya que el apartamento estaba en la etapa de ejecución, y que se harían cargo de la deuda, no cumplía con los requisitos de la manifestación unilateral de voluntad, de modo que Scotiabank no quedó vinculado al pago de esta.

Inconforme, comparece el Sr. Meléndez Torres ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de epígrafe y señala la comisión de los siguientes errores por el foro primario:

A. Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la sentencia sumaria parcial presentada por Scotiabank de Puerto Rico existiendo controversia sobre hechos medulares en el caso de autos, ante la falta de evidencia admisible y al existir controversia sobre el título del apartamento.

B. Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la sentencia sumaria parcial presentada por Scotiabank de Puerto Rico y determinar que Scotiabank no incurrió en negligencia al no realizar gestiones afirmativas para que se inscribiera la hipoteca ante el Registro de la Propiedad de Fajardo, teniendo una sentencia a su favor desde el año 2009 y señalarle al apelante que ya se estaban haciendo cargo de la deuda de mantenimiento ante el condominio The Ocean Club at Seven Seas.

Posteriormente, tanto Scotiabank como el Consejo de Titulares presentaron sus alegatos en oposición a la apelación presentada por el Sr. Meléndez Torres.

II. Exposición de Derecho

A. La sentencia sumaria

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveer a las partes que acuden a un tribunal una "solución justa, rápida y económica de todo procedimiento". (32 LPRA Ap. V., R. 1). *Rodríguez Méndez v. Laser Eye,* 195 DPR 769, 785 (2016), *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 25 (2014). La sentencia sumaria hace viable este objetivo en aquellos casos

en que surge de forma clara que "el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia". *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012). Así, este mecanismo procesal "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". Íd. en la pág. 300; *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 220 (2010).

Procede dictar sentencia sumaria si "las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica". *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 225 (2015), *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Por el contrario, no es "aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa". *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, en la pág. 219.[2] Este mecanismo está disponible para la disposición de reclamaciones que contengan elementos subjetivos únicamente **cuando no existan controversias de hechos esenciales y pertinentes.** *Rodríguez García v. Universidad Albizu*, 2018 TSPR 148 (2018), *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 661 (2017), *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594-595 (2013), *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico*, *supra*; *Abrams Rivera v. E.L.A. y otros*, 178 DPR 914 (2010). (Énfasis suplido).

Por lo tanto, el principio rector que debe guiar al juez de instancia en la determinación sobre si procede o no la sentencia sumaria es "el sabio discernimiento", ya que si se utiliza de manera inadecuada puede prestarse para privar a un litigante de su día en corte, lo que sería una violación a su debido proceso de ley. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188

[2] Citando a *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294 (1994).

DPR 307, 327-328 (2013). Ello, pues **la mera existencia de "una controversia de hecho es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria... cuando causa en el tribunal una duda real y sustancial sobre algún hecho relevante y pertinente**". *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.,* 186 DPR 713, 756 (2012). (Énfasis suplido). Se considera **un hecho esencial y pertinente, aquél que puede afectar el resultado de la reclamación acorde al derecho sustantivo aplicable**. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, en la pág. 213. Es el análisis de la existencia o no de controversias esenciales y pertinentes lo que determina si procede dictar sentencia sumaria, pues la disposición solo debe disponerse de un caso por la vía sumaria si ello procede conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ortiz v. Holsum de P.R., Inc.*, 190 DPR 511, 525 (2014). En otras palabras, el tribunal procederá a dictar sentencia sumaria solo cuando "**esté claramente convencido de la ausencia de controversia con respecto a hechos materiales y de que la vista evidenciaría es innecesaria".** *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007). (Énfasis suplido). Reiteramos, que la duda para impedir que se dicte sentencia sumaria no puede ser cualquiera sino debe ser de tal grado que **"permita concluir que hay una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes".** *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, en las págs. 213-214. (Énfasis suplido). También, recalcamos, para que proceda una moción de sentencia sumaria no solo se requiere la inexistencia de hechos en controversia, sino la sentencia tiene que proceder conforme al derecho sustantivo aplicable. *Ortiz v. Holsum*, supra, en la pág. 525.

Por otra parte, es esencial reconocer que la Regla 36 de las de Procedimiento Civil, (32 LPRA Ap. V., R. 36), establece de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte que promueve la moción de sentencia sumaria, así como la parte que se opone a ella. En lo pertinente, la parte promovente debe exponer un listado de hechos no controvertidos, desglosándolos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración

jurada u otra prueba admisible que lo apoya. A su vez, la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. *Meléndez Gonzalez, et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), *SLG Zapata Rivera, v. J.F. Montalvo*, supra. La parte que se opone no puede descansar exclusivamente en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 117 DPR 369 (2009). Por el contrario, tiene que controvertir la prueba presentada por la parte solicitante, a fin de demostrar que sí existe controversia real sustancial sobre los hechos materiales del caso en cuestión. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006). Es conocido, "[c]omo regla general, para derrotar [o sostener] una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradeclaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente". *Ramos Pérez v. Univision P.R., Inc.*, supra, en la pág. 215. Específicamente, la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, (32 LPRA Ap. V., R. 36.5), establece que: "[l]as declaraciones juradas para sostener u oponerse a la moción se basarán en el conocimiento personal del (de la) declarante. Contendrán aquellos hechos que serían admisibles en evidencia y demostrarán afirmativamente **que el(la) declarante está cualificado(a) para testificar en cuanto a su contenido**". (Énfasis suplido). Con respecto a la interpretación de la anterior Regla, el Tribunal Supremo ha resuelto que "las declaraciones juradas que contienen solo conclusiones, sin hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio, siendo, por lo tanto, insuficientes para demostrar la existencia de lo que allí se concluye". *Ramos Pérez v. Univisión P.R., Inc.*, supra, en la pág. 216. Más allá de contener hechos específicos sobre los aspectos sustantivitos del caso, la declaración debe incluir **"hechos que establezcan que el**

declarante tiene conocimiento personal del asunto declarado". *Roldán Flores v. Cuebas*, 199 DPR 664, 678 (2018). (Énfasis suplido).

Además, "toda inferencia razonable que se realice a base de los hechos y documentos presentados, en apoyo y en oposición a la solicitud de que se dicte sentencia sumariamente, **debe tomarse desde el punto de vista más favorable al que se opone a la misma**". *E.L.A. v. Cole,* 164 DPR 608, 626 (2005). (Énfasis suplido).

Por último, es menester destacar que, como Tribunal de Apelaciones, nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra.

B. La función revisora del foro apelativo con respecto a la sentencia sumaria dictada por el foro primario

Los criterios a seguir este foro intermedio respecto a la revisión de una sentencia sumaria dictada por el foro primario han sido enumerados con exactitud. *Roldán Flores v. Cuebas*, supra; *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra. A tenor, el Tribunal de Apelaciones debe:

1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra,* y la jurisprudencia le exigen al foro primario;

2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*;

3) **revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos**;

4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Id.*

(Énfasis suplido).

Además, al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras; **(1) sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de**

primera instancia, (2) sólo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Meléndez Gonzalez, et al. v. M. Cuebas*, supra. El primer punto se enfoca en que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Mientras que el segundo limita la facultad del foro apelativo a revisar si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos. *Id.* en la pág. 115. También, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, puesto que dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia. *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

C. El Registro de la Propiedad

Según es conocido, como norma general el Registro de la Propiedad se limita a dar publicidad de los derechos reales, es decir, la inscripción de estos derechos es voluntaria y declarativa.

Según explica el tratadista Luis R. Rivera Rivera, "[e]n Puerto Rico la inscripción es declarativa en la mayoría de los casos, pues los derechos reales sobre inmuebles se constituyen, modifican, transmiten o extinguen, con eficacia jurídica, fuera del registro en virtud de las normas del Derecho civil". L.R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 3ra Edición, Puerto Rico, Jurídica Editores, 2012, pág. 42. Lo anterior alude a que la inscripción en el Registro de la Propiedad no es para adjudicar derechos, sino que es meramente declarativa. Sin embargo, existe una serie de excepciones a esta norma, entre las cuales se encuentra el derecho de garantía de hipoteca, que, por su naturaleza constitutiva, para que sea válida, tiene que constar en escritura pública y estar inscrita en el Registro de la Propiedad. Art. 1774 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5042. Art. 188 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2607.

D. El adquirente voluntario e involuntario

Con respecto a la distinción entre adquirente voluntario e involuntario, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha caracterizado a los adquirentes voluntarios como aquellos que ejercen su criterio y deliberadamente adquieren el apartamento porque le resulta un buen negocio. Entre estos se encuentran, el comprador convencional, el donatario, el permutante o el licitador que se lleva la buena pro en la subasta. *Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88, 96 (1977). Por el contrario, los adquirentes involuntarios son aquellos cuyo interés no es ser dueño del apartamento, sino meramente proteger su acreencia. En particular, nuestro más alto foro ha señalado:

> [A]dvienen dueños del apartamiento al ejercer los créditos preferentes que señalan las letras (a), (b) y (c) del Art. 40 [de la entonces llamada Ley de Propiedad Horizontal, hoy Ley de Condominios]. [...] Cualquiera de éstos sería un adquirente accidental que advendría dueño sólo en el caso de que realizado el apartamiento en subasta pública ningún licitador se presentara y hubiere entonces el ejecutante que tomar la propiedad en pago total o parcial de su acreencia como único recurso para proteger su crédito. *Asociación de Condómines v.* Naveira, supra, en la pág. 97.

En *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Consejo de Titulares Cond. Beach Village y otros*, 195 DPR 330, 343 (2016), también estableció:

> [H]emos considerado adquirentes involuntarios a los tres acreedores que menciona el Artículo 40 de la Ley de Condominios (el Estado o Municipio, el asegurador y el acreedor hipotecario) cuando a éstos, en ejecución de su crédito y como único recurso para proteger su acreencia, se les adjudica el inmueble como pago total o parcial luego de haberse efectuado las correspondientes subastas sin que ningún licitador se llevara la buena pro. En tales casos hemos encontrado satisfecho el requisito de una titularidad involuntaria conferida como garantía de una acreencia.

Así, convertirse en adquirente involuntario, "supone la adquisición de la propiedad como medio para proteger una acreencia, lo que ... **requiere la celebración de las correspondientes subastas públicas declaradas desiertas** y la posterior adjudicación del inmueble al acreedor ejecutante como pago total o parcial de su crédito". *Id.* en las págs. 345-346. (Énfasis suplido). Sin embargo, recientemente, en *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oriental v. Consejo de Titulares Cond. Beach Village y*

otros, supra, fue resuelto que existen posibilidades de convertirse en adquirente voluntario aun antes de celebradas las correspondientes subastas públicas. A saber, cuando las partes pactan acuerdos extrajudiciales, como sería otorgar una escritura de dación en pago y cancelación de pagaré hipotecario, mediante la cual el acreedor hipotecario adquiere la titularidad del bien hipotecado. De lo anterior se colige que el convertirse en adquirente no necesariamente depende de una escritura de venta judicial.

E. La prohibición de enajenar

Se reconoce la prohibición de enajenar como una medida provisional o de aseguramiento de sentencia. (32 L.P.R.A. Ap. V, R. 56.4). Nuestro Tribunal Supremo la ha definido como la "imposibilidad de trasmitir o de enajenar, a título oneroso o gratuito, una cosa o derecho, en virtud de pacto, precepto legal o de decisión judicial o administrativa". *Iglesia Católica v. Registrador*, 96 DPR 511, 519-520 (1968). Esto significa que se impide la facultad de disponer sobre los bienes o derechos. En correspondencia, la prohibición de enajenar no determina titularidad.

III. Aplicación del Derecho a los hechos

El apelante aduce que incidió el TPI al declarar con lugar la sentencia sumaria parcial, puesto que no existe evidencia admisible que demuestre quién ostenta el título del apartamento. Además, señala que el TPI determinó erróneamente que Scotiabank no incurrió en negligencia al dejar de realizar gestiones afirmativas para que se inscribiera la hipoteca ante el Registro de la Propiedad de Fajardo, contando con una sentencia a su favor desde el 2009. Esgrime, que resulta igualmente equivocada la interpretación del foro primario de no concederle peso a la expresión que bajo juramento hizo dirigida a establecer que Scotiabank se había comprometido a hacerse cargo de la deuda de cuotas de mantenimiento que inició el pleito.

En primer lugar, no observamos incumplimiento con los requisitos de forma que exige la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, en las mociones sobre sentencia sumaria y oposición a sentencia sumaria

presentadas por las partes. En ambos casos se desglosaron en párrafos separados los hechos sobre los que las partes entendían no existía controversia, y acompañaron prueba documental para sustentarlos. Aunque Scotiabank sostuvo en su escrito en oposición a la apelación que el escrito en oposición a sentencia sumaria presentado por el apelante ante el TPI, incumplía con los requisitos formales exigidos por la regla de procedimiento civil citada, no particularizó o especificó en este señalamiento.

Por otra parte, luego de auscultar los documentos que las partes acompañaron en sus respectivas mociones sobre sentencia sumaria, coincidimos con el tribunal *a quo* en que no existen controversias sobre los siguientes hechos:

> 1. Que el 21 de abril de 2009 RG Premier Bank presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del Sr. Meléndez Torres respecto al apartamento FC #302 en el caso civil núm. NSCI200900291.
>
> 2. Que RG Premier Bank fue sustituido por Scotiabank en dicho caso, al este último adquirir los activos del primero.
>
> 3. Que el 10 de noviembre de 2009, el TPI declaró Ha Lugar la demanda de cobro de dinero presentada y condenó al Sr. Meléndez Torres al pago de $263,093.93 de principal, más intereses al tipo convenido del 7.25% anual, desde el 1 de mayo de 2008 hasta su saldo total, más $26,500.00 por costas, gastos y honorarios de abogado. En la sentencia, el TPI, a petición de Scotiabank, se reservó los pronunciamientos sobre la acción en ejecución de la hipoteca para cuando Scotiabank sometiera evidencia demostrativa de que la hipoteca en cuestión había sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Fajardo.
>
> 4. Que el 19 de marzo de 2012, en el caso NSCI200900291, el TPI dictó una orden de ejecución de sentencia y embargo, en la cual ordenó el embargo y venta en pública subasta del apartamento aludido.
>
> 5. A pesar de que se emitió una orden de ejecución de sentencia y embargo el 19 de marzo de 2012, no surge constancia de su diligenciamiento, ni de la celebración de la subasta pública, como tampoco sobre la venta judicial.
>
> 6. Tanto la escritura de compra, como la escritura de primera hipoteca, se encuentran pendientes de inscripción.

Dicho lo anterior, y contrario a lo determinado por el foro primario, sí apreciamos controversias en varios hechos que nos resultan medulares para atender las acciones presentadas. Es decir, con los documentos que acompañó Scotiabank en su petición de sentencia sumaria no quedamos

claramente convencidos de la ausencia de hechos materiales para dilucidar a través de una vista en su fondo. Con especificidad, determinamos que la controversia principal sobre a quién corresponde el pago de las cuotas de mantenimiento sobre el apartamento, (entre el apelante y Scotiabank), continúa en controversia. Con miras a resolver esta, los siguientes hechos materiales requieren una vista para su dilucidación, pues quedaron controvertidos:

1. La buena fe de Scotiabank en el trámite de ejecución de la hipoteca. La diligencia de Scotiabank en el cobro de su acreencia.

El apelante consistentemente ha sostenido que Scotiabank se ha cruzado los brazos y no ha realizado la subasta correspondiente, solicitando hasta su paralización, con el propósito de no responsabilizarse por el pago de las cuotas de mantenimiento del apartamento. Reitera que, a pesar del banco tener a su favor una Orden de Ejecución de Sentencia y Embargo, (logrando que el apelante se mudara del apartamento), no ha concluido con el proceso de ejecución de la hipoteca escudándose en ello para no pagar las cuotas de mantenimiento.

Sobre esto, Scotiabank atribuyó la tardanza en la inscripción del apartamento y subsiguiente ejecución del inmueble, en la exclusiva responsabilidad del Registro de la Propiedad. Adujo haber llevado a cabo diferentes gestiones, como realizar llamadas y acercamientos, además de enviar cartas al Registro de la Propiedad, para lograr que se inscribieran las escrituras de compra y de primera hipoteca, con el propósito de continuar con el proceso de ejecución de hipoteca. Sin embargo, en apoyo de tal afirmación solo anejó una carta del 2009, dirigida al Registro de la Propiedad de Fajardo.

La prueba anterior para constatar la diligencia de Scotiabank en lograr ejecutar el apartamento nos parece escasa, no determina el hecho en controversia sobre si ha sido negligente en el manejo de concretar su acreencia. Tampoco pasa desapercibido que Scotiabank mismo solicitó al TPI que se reservara los pronunciamientos relacionados con la ejecución de hipoteca para cuando sometiera evidencia demostrativa de que la

hipoteca en cuestión había sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Fajardo. Bajo la tesis del banco, pareciera dable que el apelante asuma la responsabilidad del pago de las cuotas de mantenimiento del apartamento por tiempo indefinido, a pesar de no residir en él, no poseerlo, ni tampoco poder ser legalmente capaz de llevar a cabo ningún acto sobre él como su supuesto titular. Tal situación resulta muy conveniente para los intereses del banco.

Reiterando, a partir de la sola lectura de los documentos incluidos en las mociones sobre sentencia sumaria no tenemos respuestas claras a las siguientes interrogantes; ¿cuál es el estatus del proceso de ejecución de sentencia?, ¿por qué finalmente, luego de 3 años, Scotiabank solicitó la orden de ejecución y embargo?, ¿a qué causas resulta atribuible la paralización y marcado retraso del proceso de la ejecución de la hipoteca, o el cobro de una obligación para la cual ya Scotiabank cuenta con sentencia a su favor?

2. La alegada declaración de Scotiabank hacia el apelante de que se haría cargo del pago de las cuotas de mantenimiento reclamadas.

En la demanda contra tercero presentada por el apelante contra Scotiabank se alegó que, una vez enterado del cobro de cuotas por mantenimiento retrasadas sobre el apartamento, se comunicó con el banco y éste le manifestó que se haría cargo de ello.[3] En consonancia, en el escrito en oposición a sentencia sumaria presentada por el apelante, se incluyó una declaración jurada suscrita por este en la que afirmó que un oficial de Scotiabank lo había atendido y expresado que no se preocupara (por el pago de las cuotas) que ya ese apartamento estaba en la etapa de ejecución así que no tenía que pagar la deuda.[4]

La alegación del apelante, posteriormente sostenida mediante declaración jurada, afirmando que Scotiabank le indicó que asumiría el pago de las cuotas no fue contrarrestada o impugnada de manera alguna por el banco en su petición de sentencia sumaria. El TPI, ni nosotros,

---

[3] Demanda contra tercero, apéndice 5 del escrito de apelación, pág. 35.
[4] Declaración jurada de Ferdinand E. Meléndez Torres, apéndice 17 del escrito de apelación, pág. 163.

cuenta con algún documento que cuestione la declaración jurada del apelante a esos efectos, menos aún que sirva para sostener que el hecho no está en controversia. Este asunto planteado por el apelante es uno de credibilidad, que sólo se puede dilucidar cuando se ausculte el testimonio del declarante a través de la vista en su fondo. Además, valga apuntar, el tema no es baladí, habiendo el banco ejecutado el apartamento previo a que surgiera el reclamo sobre las cuotas de mantenimiento, resulta dable conceder la posibilidad de que la comunicación entre el banco y el apelante haya ocurrido. No obstante, reiteramos, corresponde dirimir la veracidad de tal aseveración a través del testimonio en corte, no en esta etapa.

3. Quién se encuentra en posesión del apartamento.

En la demanda a tercero presentada por el apelante contra Scotiabank expresamente se afirmó que este ostenta la posesión del apartamento.[5] En la declaración jurada que acompañó el apelante en su oposición a sentencia sumaria, manifestó no ocupar el apartamento desde 2009, fecha en que aconteció la ejecución del inmueble.[6]

A *contrario sensu*, en la solicitud de sentencia sumaria Scotiabank afirmó no ser titular, ni ostentar la posesión del apartamento.[7] En la declaración jurada que el banco incluyó junto a su petición de sentencia sumaria expresamente indicó, a través de un agente, que no ostentaba la posesión del apartamento.[8] Las versiones de las partes se encuentran en clara oposición y el asunto no puede dirimirse por la sola lectura de los documentos ante nuestra consideración. Por último, valga aclarar que el Registro de la Propiedad tiene una función declarativa y no una adjudicadora de titularidad, es decir, que lo que en el conste inscrito o esté pendiente de inscripción no necesariamente refleja la realidad extra registral. Por lo tanto, cabe la posibilidad de una transmisión del derecho de propiedad en controversia fuera del Registro. En este sentido, la celebración de la correspondiente subasta no sería únicamente

[5] Demanda contra tercero, apéndice 5 del escrito de apelación, pág. 35.
[6] Declaración jurada de Ferdinand E. Meléndez Torres, apéndice 17 del escrito de apelación, pág. 163.
[7] Moción de sentencia sumaria, apéndice 16 del escrito de apelación, pág. 132.
[8] Moción de sentencia sumaria, apéndice 16 del escrito de apelación, pág. 146.

determinante para que el acreedor hipotecario se convierta en adquirente sino, también, lo serían las comunicaciones habidas entre las partes y si estas llegaron a acuerdos que impliquen traspaso de titularidad, todo lo cual se debe dilucidar en un juicio en su fondo.

Como se desprende de lo anterior, existen múltiples hechos materiales controvertidos, por lo que no procedía adjudicar la demanda contra tercero en contra de Scotiabank mediante el mecanismo de la sentencia sumaria. Hay contradicciones y versiones distintas de hechos materiales, que merecen ser dirimidos en un juicio plenario.

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la sentencia apelada y devolvemos el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos de conformidad a lo aquí expuesto.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones