

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

JUAN PABLO CRUZ ARROYO  
Y OTROS

Recurrida

V.

XIOMARA MARIE CRUZ  
SOTO Y OTROS

Recurrida

BRENDA ENID RODRÍGUEZ  
LAUREANO

Peticionaria

KLAN201900731

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Manatí

Caso Núm.  
AR2019CV00702  
(102)

Sobre:  
EJECUCIÓN DE  
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, y la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Grana Martínez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de agosto de 2019.

Examinado el recurso presentado, se acoge como un *certiorari* y se mantiene la misma designación alfanumérica. Mediante dicho recurso comparece ante este tribunal la señora Brenda Enid Rodríguez Laureano, en adelante Sra. Rodríguez o la parte peticionaria. Los hechos fácticos indispensables para la comprensión de la controversia se detallan a continuación.

**I**

Expone la peticionaria en su escrito que, el 11 de enero de 2019, firmó un Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra con el señor José J. Cruz Arroyo. El objeto del arrendamiento era una propiedad inmueble, propiedad del señor Cruz Arroyo en el Barrio Florida en Barceloneta. La vigencia contractual era de 5 años. La peticionaria sostuvo que, el Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra fue perfeccionado mediante el pago del depósito acordado para la opción y los subsiguientes pagos de cánones de

arrendamiento. Expuso que, aunque el señor José J. Cruz Arroyo falleció, continuó pagando el arrendamiento a las únicas hijas del señor Cruz Arroyo, de conformidad con el contrato. Informó que estas se negaron a efectuar la compraventa y le informaron que el señor William Datiz Gordillo, en representación de Juan Pablo Cruz Arroyo, María Datiz Gordillo y la sociedad legal de gananciales compuesta por estos últimos, en adelante los demandantes, habían presentado una Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra la Sucn. de José Joaquín Cruz Arroyo, compuesta por, Xiomara Marie Cruz Soto y Carla Noery Cruz Soto, en adelante las recurridas.<sup>1</sup> En la demanda reclamaban el pago de \$96,000.00 por concepto de principal, \$50,590.55 por concepto de intereses y el 10% del total de la deuda para costas y honorarios de abogado. Basaban su reclamo en un Pagaré al Portador suscrito por José J. Cruz Arroyo, padre de las recurridas. Afirmaban que, para garantizar el Pagaré, el padre había otorgado una Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré el 3 de septiembre de 2008. La hipoteca antes mencionada constaba inscrita por lo que, vencida la obligación garantizada mediante hipoteca, sin que se hubiese recibido el pago, habiéndosele requerido el pago infructuosamente, se consideraba la deuda vencida en su totalidad, siendo la misma líquida y exigible. La propiedad gravada por la hipoteca es la misma propiedad que la peticionaria arrendó.

Sostiene la parte peticionaria, en su escrito que, solicitó intervenir en la demanda fundamentándose en su derecho como arrendataria conforme el Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra de la propiedad. Informa que el mismo día, el Tribunal de Primera Instancia emitió la Sentencia declarando con lugar la ejecución de la hipoteca y, además, una resolución ordenando a la

---

<sup>1</sup> Véase, Anejo I del apéndice del recurso de apelación.

parte demandante expresarse sobre la solicitud de intervención. Afirmó que, por cautela, presentó una *Moción informativa urgente y solicitud de reconsideración*. Expone que el foro primario, el 18 de junio del año en curso, concedió un término a las partes para expresar su posición, por lo que concluyó que el TPI había acogido la reconsideración y había paralizado los términos. Manifestó que inmediatamente después, las recurridas junto con la parte demandante, presentaron una *Moción conjunta sobre dación en pago*, en la cual las recurridas cedieron la propiedad que garantizaba la hipoteca objeto de la ejecución y sobre la cual ella había formalizado el contrato. Además, se opusieron a la intervención. Aunque la peticionaria presentó *Urgente moción informativa reiterando solicitud de orden de paralización de ejecución de sentencia y para respetar la posición de la parte interventora*, el Tribunal de Primera Instancia aprobó la dación en pago y declaró académica la intervención.

Inconforme, la parte peticionaria sostiene que el foro primario cometió los errores siguientes:

- 1) Erró el TPI al emitir Sentencia estando pendiente una Solicitud de Intervención de una parte indispensable.
- 2) Erró el TPI al declarar académica la Solicitud de Intervención de parte indispensable, por la presentación de una mera moción sobre dación en pago que no cumple con los requisitos de esta figura jurídica para extinguir la deuda.
- 3) Erró el TPI al emitir Resolución autorizando transferencia del inmueble sin que se haya emitido Certificado de Cancelación de Gravamen (Relevo Hacienda).

En cuanto a los errores señalados expresó que intentó ejercer la opción de compra, pero no pudo porque la parte recurrida no contaba con la Declaratoria de Herederos y el Relevo de Caudal Relicto del Departamento de Hacienda. Afirmo que, una vez ejercida la opción, es ella quien ostenta los derechos sobre la propiedad, o

sea la deuda hipotecaria como parte compradora. Concluyó así, afirmando tener conocimiento de la hipoteca sobre la propiedad y que esta tenía un balance de cancelación menor que el reclamado en la demanda, pues se habían hecho pagos a la hipoteca. Insiste en que los demandantes conocen del contrato de arrendamiento, toda vez que se les consultó, previo a la firma del Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra y, además, las recurridas continuaron recibiendo los pagos cuando su padre falleció.

En apoyo de su reclamo, asegura haber solicitado la intervención oportunamente de conformidad con la Regla 21.1 de Procedimiento Civil. Asevera ser poseedora de buena fe con título legítimo y haber ejercido la opción de compra, por lo que las recurridas debieron haberle transferido la propiedad objeto del litigio. Asegura que las recurridas podrían incurrir en responsabilidad contractual y ser responsables en daños por las actuaciones voluntarias, negligentes o dolosas en su contra. Así concluye que, la aceptación de la dación en pago por el foro primario fue un error, siendo la peticionaria una parte indispensable que vería sus derechos radicalmente afectados por la sentencia. También sostiene en su escrito que, la dación en pago, por estar relacionada a una acreencia hipotecaria sobre un bien inmueble, tiene que formalizarse mediante escritura pública como requisito para transmitir la titularidad. Aseguró que la *Moción conjunta sobre dación en pago* presentada por las recurridas en conjunto con los demandantes, no fue firmada por las partes sino por sus representantes legales, por lo cual no era válida en Derecho. Igualmente sostiene que el foro primario está impedido de autorizar la dación en pago permitiendo la división o distribución de los bienes de un caudal relicto sin el correspondiente Recibo del Caudal Relicto del Departamento de Hacienda, según el Código de Rentas Internas de 2011 y la jurisprudencia. Por último, aseguró que resultaba preocupante que las recurridas hayan aceptado la deuda, según

reclamada por los demandantes, renunciando tan fácilmente a su derecho hereditario frente a un acreedor que resultaba ser su propio. Afirmó que tal acción aparentaba ser objeto de colusión y fraude.

Por su parte, el demandante presentó alegato en oposición. En el mismo sostiene que la parte peticionaria carece de legitimación activa y tampoco cumple con el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, por lo que no ha puesto a este tribunal en posición de adjudicar la controversia. En apoyo de su postura, afirma que un contrato de arrendamiento no inscrito en el Registro de la Propiedad está sujeto al Art. 1462 del Código Civil<sup>2</sup>, por lo que no tiene ningún efecto contra el adquirente de la propiedad mediante una acción de ejecución de hipoteca. En cuanto a la ausencia de legitimación activa de la peticionaria, afirmó que esta no compareció como parte en el pleito porque no es parte legítima. Razonó que el interés que activa la Regla 16.1 de Procedimiento Civil<sup>3</sup>, no es cualquier interés sino un interés de tal orden que impide la preparación de un decreto judicial sin afectarlo. Concluyó que no se trata de cualquier interés común. Por último, que cuando un arrendamiento no se formaliza mediante escritura pública ni se inscribe en el Registro de la Propiedad, no afecta a terceros y el adquirente del bien arrendado tiene la facultad de dar por terminado el arrendamiento. Sostuvo que la parte peticionaria no cumplió con la Regla 16(c)(1)(c) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.<sup>4</sup> Explicó que presentó la

---

<sup>2</sup> El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.... 31 LPRA § 4068.

<sup>3</sup> Regla 16.1. Acumulación indispensable. Las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada.

<sup>4</sup> Regla 16 — Contenido del escrito de apelación en casos civiles

El escrito de apelación contendrá:

[...]

(C) Cuerpo

(1) Todo escrito de apelación contendrá numerados, en el orden aquí dispuesto, los requerimientos siguientes:

demanda, la parte recurrida contestó la misma y aceptó la deuda, por lo que solicitó que el Tribunal de Primera Instancia dictara sentencia por las alegaciones. Así lo hizo, el 12 de junio de 2019. Expuso que el 6 de junio, la parte peticionaria había solicitado intervenir en el pleito a lo cual él se opuso. Finalmente, el Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar la solicitud de intervención de la parte peticionaria, por haber advenido académica, a raíz de que las partes lograron un acuerdo que disponía de la controversia. Referente a la dación en pago, explicó que, “nada impide que ambas partes en la relación jurídica, puestas de acuerdo con posterioridad al nacimiento del vínculo obligatorio, consientan en cambiar el objeto de la obligación, de manera que el crédito se extingue cuando el deudor entrega una cosa distinta a la que el acreedor esperaba, pero este la acepta en pago...”<sup>5</sup> Por último, asegura que el planteamiento sobre la necesidad del Relevo de Hacienda no fue hecho ante el foro primario, por lo que no puede ser traído por primera vez ante el Tribunal de Apelaciones. Aun si se pudiera, asevera que el Código de Rentas Internas para el Nuevo Puerto Rico le permite al administrador del caudal presentar la solicitud de relevo en los doce meses posteriores a la muerte del causante. Así concluye que dicho término aún no ha transcurrido, habiendo el causante fallecido el 25 de febrero de 2019.

## II

Las Reglas de Procedimiento Civil contemplan tres maneras de catalogar una parte al momento de evaluar si se permite o no su

---

(c) Una referencia a la sentencia cuya revisión se solicita, la cual incluirá el nombre y el número del caso, la Sala del Tribunal de Primera Instancia que la dictó y la Región Judicial correspondiente, la fecha en que fue dictada y la fecha en que se archivó en autos copia de su notificación. También, una referencia a cualquier moción, resolución u orden mediante las cuales se haya interrumpido y reanudado el término para presentar el escrito de apelación. Además, se especificará cualquier otro recurso sobre el mismo caso o asunto que esté pendiente ante el Tribunal de Apelaciones o ante el Tribunal Supremo a la fecha de presentación.

<sup>5</sup> Citando al profesor José Ramón Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, 2da edición, pg. 193.

acumulación en un pleito. Se pueden catalogar como parte indispensable, no indispensable y, la permisible.<sup>6</sup> Como parte indispensable se acumula en un pleito “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia....”<sup>7</sup> Dos principios sostienen su inclusión. El primero, hacer valer la protección constitucional que impide que persona alguna sea privada de la libertad y propiedad sin un debido proceso de ley.<sup>8</sup> El segundo, la necesidad de incluir a una parte indispensable para que el decreto judicial emitido sea completo.

La parte indispensable es aquella “de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos.”<sup>9</sup> Los intereses de la parte podrían quedar **destruidos o inevitablemente afectados** por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio.<sup>10</sup> La regla protege las personas ausentes de los efectos perjudiciales que pudiera tener la solución del caso sin su presencia y evita la multiplicidad de litigios a través de un remedio efectivo y completo.<sup>11</sup>

Ahora bien, “interés común ‘no es cualquier interés en el pleito’. Tiene que ser un interés de tal orden que impida la confección de un decreto sin afectarlo.” No obstante, el tribunal posee discreción para ordenar la comparecencia de aquellas personas, sujetas a su jurisdicción quienes, a pesar de no ser partes indispensables, deban ser acumuladas si se ha de conceder un remedio completo a las personas que ya sean partes en el pleito.<sup>12</sup> A los fines de la evaluación, la referencia a un remedio completo es

---

<sup>6</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, 16.2 y 17.1.

<sup>7</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 16.1.

<sup>8</sup> Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., LPRA, Tomo 1; *Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 DPR 698, 704 (1993); *Carrero Suárez v. Sánchez López*, 103 DPR 77 (1974).

<sup>9</sup> *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010).

<sup>10</sup> *Íd.*, pág. 549; *Torres v. Alcalde Mun. de Carolina*, 135 DPR 108, 121 (1994).

<sup>11</sup> *Hernández Agosto v. Romero Barceló*, 112 DPR 407, 413 (1982).

<sup>12</sup> *Hernández Agosto v. López Nieves*, 144 DPR 601, 607 (1983).

entre las personas o entidades que ya son parte del pleito y no el obtenible entre una parte y el ausente.<sup>13</sup>

Por otro lado, el juzgador también conserva discreción, conforme la Regla 17.1 de Procedimiento Civil, *supra*, para permitir la acumulación en un pleito de “cualquier número de personas, como demandantes o como demandados, si reclaman o se reclama contra ellas conjunta o separadamente, o en la alternativa, cualquier derecho a un remedio relacionado con o que surja del mismo acto, omisión, evento o serie de actos, omisiones o eventos siempre que cualquier cuestión de hecho o de derecho, común a todas, haya de surgir en el pleito....”<sup>14</sup> La evaluación sobre la acumulación obligatoria de partes debe ser resultado tan solo de consideraciones pragmáticas, de a consideración de los intereses envueltos caso a caso.<sup>15</sup>

### III

Nos corresponde como cuestión de primer orden evaluar si la parte peticionaria es una parte indispensable en la tramitación del recurso objeto de esta demanda.

Concluimos que no podemos catalogar a la parte peticionaria como una parte indispensable pues, aunque tiene un interés en común con el demandante, la propiedad objeto del litigio, su interés no es de tal grado que sin su presencia no pueda adjudicarse la controversia entre el demandante y las recurridas. Tampoco es una parte que deba ser acumulada en el pleito como parte no indispensable. El demandante obtuvo un remedio completo sin necesidad de que se acumulara a la peticionaria al pleito entre la demandante y las recurridas. Su acumulación no era necesaria para proveer el remedio completo entre la parte demandante y las

---

<sup>13</sup> *Hernandez Agosto v. Lopez Nieves*, *supra*, pág. 607.

<sup>14</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 17.1.

<sup>15</sup> Cuevas Segarra, José A., *Tratado De Derecho Procesal Civil*, 2da edición, Tomo II, pág. 691.



recurridas. Esta conclusión se fundamenta en el hecho de que la parte peticionaria admite que conocía sobre la hipoteca que gravaba la propiedad previo a la formalización del contrato de arrendamiento. Igualmente, su contrato no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad. Sabido es que, con relación a terceros, “no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.”<sup>16</sup>

Resta entonces analizar si su acumulación como parte es permisible en virtud de su reclamación como poseedora de buena fe de la propiedad, mediante contrato de arrendamiento con opción de compra frente al acreedor hipotecario, aquí parte demandante y las recurridas. La Regla 17. 1 de Procedimiento Civil, *supra*, permite la acumulación de partes en ciertas instancias. La regla requiere que las partes reclamen o se reclame contra ellas conjunta o separadamente, o en la alternativa, cualquier derecho a un remedio relacionado con o que surja del mismo acto, omisión, evento o serie de actos, omisiones o eventos siempre que cualquier cuestión de hecho o de derecho, común a todas, haya de surgir en el pleito. El foro primario, cumplidos los requisitos, posee discreción para permitir la acumulación. El Tribunal no intervendría con tal discreción, salvo en casos de craso abuso.<sup>17</sup> La discreción que posee el TPI se ha descrito como el poder de un tribunal para decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. Claro está, dicho poder siempre ha de estar inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad.<sup>18</sup>

Un análisis sosegado del expediente de apelación, no nos persuade a concluir que el foro primario haya incurrido en un craso abuso de discreción al no permitir, conforme los criterios de la Regla

---

<sup>16</sup> 31 LPRA § 4034.

<sup>17</sup> *Meléndez v. Levitt & Sons of P.R., Inc.*, 106 DPR 437, 439 (1977).

<sup>18</sup> *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 312-322 (2005).

17.1 de Procedimiento Civil, *supra*, la acumulación de la peticionaria como parte permisible, por lo que no procede nuestra intervención con su determinación.

Habiendo concluido que actuó correctamente el foro primario al no permitir la intervención de la peticionaria como parte en el pleito, la discusión del tercer error es un ejercicio fútil, por lo que prescindimos de la misma.

#### **IV**

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto y confirmamos la resolución recurrida.

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

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