

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

Banco Popular de P.R.

Recurrida

vs.

José A. Velázquez
Grau, Eilein G. Ruiz
Fernández y la
Sociedad Legal de
Bienes Gananciales
compuesta por ambos

Peticionarios

KLCE201900497

CERTIORARI

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Sobre: Ejecución de
Hipoteca

Civil Núm.:
E CD2013-0312

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de mayo de 2019.

Comparecen José A. Velázquez Grau, Eilein Ruiz Fernández y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos mediante el presente recurso de *certiorari* y solicitan que revisemos la Resolución emitida el 12 de marzo de 2019 y notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la “Moción Urgentísima y Reiterando que la Parte Demandante se Exprese ante Escrito Presentado por la Parte Demandada, Oponiéndose a Venta Judicial y Auxilio del Tribunal para Paralización de Escritura de Traspaso y Lanzamiento y Desalojo” presentada el 4 de marzo de 2019 por la parte peticionaria.

Examinadas las comparecencias de las partes, así como el estado de derecho aplicable, procedemos a disponer del presente

recurso mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

I.

El 8 de marzo de 2013, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR, recurrido) presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la parte peticionaria, el señor Velázquez Grau, Eilein Ruiz Fernández y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales (matrimonio Velázquez-Ruiz, peticionaria). En la referida demanda, alegó que el 10 de octubre de 2006, el matrimonio suscribió el pagaré Núm. 2557584-9002 por \$160,000.00 a la orden del BPPR. En garantía del pago de lo adeudado, éstos entregaron en prenda el referido pagaré del cual el Banco era acreedor pignoraticio y garantizaron el mismo con hipoteca, mediante la Escritura Núm. 169, suscrita el 10 de octubre de 2006 ante el Notario Carlos J. Mangual Santiago e inscrita en el folio 592, inscripción octava del tomo 793 de la Sección 1, del Registro de la Propiedad de Caguas. Agregó que las partes suscribieron dos contratos de préstamo adicionales garantizados mediante escrituras de hipoteca.

El BPPR sostuvo que la parte peticionaria incumplió con su obligación de satisfacer los pagos correspondientes, por lo que notificó al matrimonio Velázquez-Ruiz que anotaría en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad una anotación preventiva de aviso de demanda sobre el inmueble descrito del cual solicitó su ejecución.

El 13 de mayo de 2013, la parte peticionaria presentó su contestación de la demanda invocando varias defensas afirmativas e interpuso una reconvención. No obstante, el TPI desestimó, con perjuicio, ese recurso, el 3 de noviembre de 2013.

Acaecido lo anterior, el 27 de diciembre de 2013, tanto el Banco como la parte peticionaria suscribieron un “Acuerdo de

Sentencia por Estipulación”, que fue aprobado por el TPI mediante Sentencia emitida el 7 de enero de 2014 y notificada a las partes el 15 de igual mes y año.

Ahora bien, luego de varios trámites procesales que incluyen la presentación de una solicitud de quiebra por la parte peticionaria y tras desestimarse la misma, el 19 de diciembre de 2018, se expidió el “Aviso de Pública Subasta”. En este se informó que de acuerdo con la Sentencia dictada el 7 de enero de 2014 y de un Mandamiento de Ejecución emitido el 25 de enero de 2018, se procedería a vender en pública subasta el inmueble hipotecado que se describe a continuación:

-URBANA: Solar radicado en la Calle Doctor Rufo esquina a Betances, propiedad del Municipio de Caguas, compuesto de ciento treinta y tres punto sesenta y ocho metros cuadrados (133.68 m/c). En lindes por el NORTE, en dos (2) alineaciones, una de nueve punto cero cero (9.00) metros y la otra de seis punto treinta y dos (6.32) metros, con el solar municipal ubicado por Isaac Newton; por el SUR, en quin[c]e punto sesenta (15.70) metros con la Calle Betances; por el ESTE, en diez punto cero cero (10.00) metros; con el solar municipal ocupado por Juan Lebrón; y por el OESTE, en dos (2) alineaciones, una de siete punto cincuenta y cinco (7.55) metros con la Calle Doctor Rufo y la otra en tres punto cero cero (3.00) metros con solar municipal ocupado por Isaac Newton.----

---Inscrita al folio ciento cincuenta y nueve (159) del tomo trescientos sesenta y cinco (365) de Caguas, finca número nueva mil setecientos cuarenta y ocho (9,748) del Registro de la Propiedad de Caguas, Sección primera.-----

Apéndice del recurso, pág. 13.

De ese modo, se anunció que la primera subasta se celebraría el 30 de enero de 2019 a las 10:00am.

El 19 de febrero de 2019, la parte peticionaria presentó “Moción Urgentísima en Oposición y Objeción a Venta Judicial y Reiterando Vista Evidenciaria Postsentencia y en Solicitud de Evidencia de Pagaré y Certificación Registral”. En esa comparecencia señaló que el 18 de febrero de 2019, recibió mediante correo electrónico notificación de los siguientes cuatro

escritos presentados por la parte recurrida: “Moción Solicitando Desalojo y Lanzamiento”, “Moción Solicitud de Conformación de Venta Judicial”, “Moción sobre Cancelación de Gravámenes Posteriores” y “Moción Urgente en Oposición a Moción Urgente en Solicitud de Reconsideración a Orden Declarando No Ha Lugar la Paralización de Subasta y Reiterando Solicitud de Celebración de Vista Evidenciaria”.

Indicó que dichos escritos fueron presentados ante el TPI el 13 de febrero de 2019, fecha en que se celebró la tercera subasta y en la que se le adjudicó la buena pro al BPPR. Sostuvo que ese día, objetó por escrito el procedimiento de subasta conforme lo dispuesto en el Artículo 105 de la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6142.

Particularmente destacó que, conforme al Aviso de Subasta, el Acta de Subasta y las posteriores mociones presentadas por el BPPR, la descripción del inmueble establecía que era un solar perteneciente al Municipio de Caguas. Por tanto, a su entender, la parte demandante debió incluir al Municipio de Caguas como parte indispensable a los fines de aclarar el tracto registral. Sostuvo que dicha discrepancia es clara evidencia de que el Banco radicó un pleito y solicitó procesos de ejecución post sentencia sin una certificación registral que acreditara la inscripción del gravamen con exactitud. Agregó que tampoco se acreditaba la legitimación activa de la parte demandante al no presentar prueba del pagaré hipotecario original en cuestión.

El 4 de marzo de 2019, la parte peticionaria presentó un escrito titulado “Moción Urgentísima y Reiterando que la Parte Demandante se Expresa ante Escrito Presentado por la Parte Demandada, Oponiéndose a Venta Judicial y Auxilio del Tribunal para Paralización de Escritura de Traspaso y Lanzamiento y

Desalojo”. Entre otros asuntos, reiteró su petición de que se señalara una vista evidenciaria a los fines de presentar las defensas pertinentes para anulación de la venta judicial.

El 12 de marzo de 2019 y notificada al día siguiente, el TPI declaró No Ha Lugar la referida solicitud.

Inconforme con la determinación, el 12 de abril de 2019, la parte peticionaria compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante la presente petición de *certiorari* y le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

Primer Señalamiento de Error Planteado: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar “No Ha Lugar” la solicitud de vista evidenciaria para atender la circunstancia extraordinaria de la inexactitud y discrepancia habida entre la realidad registral y el pagaré suscrito por las partes y al confirmar la venta judicial sin certificación registral acreditativa y en contravención a lo dispuesto en la entonces vigente Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

Segundo Señalamiento de Error Planteado: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar “No Ha Lugar” la solicitud de vista evidenciaria conforme lo dispuesto en la Regla 51.8 de las Reglas de Procedimiento Civil y a pesar de haber sido debidamente informada por la parte demandada de que el contenido de los edictos publicados incumplían con dar una descripción idónea de la propiedad a ser subsanada para una cabal comprensión de su ubicación, estructura, anexos, facilidades y aquellas características físicas y de ubicación que resalten su verdadero valor en la propiedad; y al no paralizar la subasta y confirmar la venta judicial sin y en contravención a lo dispuesto en la Ley Núm. 210-2015.

Tercer Señalamiento de Error: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar “No Ha Lugar” la solicitud de vista evidenciaria para atender el reclamo de la parte demandada de que existía incumplimiento de la parte demandante con lo dispuesto en [el] Reglamento Hipotecario, Ley de Transacciones Comerciales, y Ley Hipotecaria al no mostrar el pagaré.

En igual fecha, la parte peticionaria presentó una “Solicitud de Auxilio de Jurisdicción”.

Ese día, dictamos Resolución y le concedimos término a la parte peticionaria para que nos acreditara la notificación

simultánea de la “Solicitud de Auxilio de Jurisdicción” y del recurso.

El 15 de abril de 2019, el matrimonio presentó una moción en la que informó que en cumplimiento con el inciso (E) de la Regla 79 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 79(E), el 12 de abril de 2019, notificó a la representación legal del BPPR mediante correo electrónico copia de la “Solicitud de Auxilio de Jurisdicción” y del recurso de *certiorari*.

En igual fecha, emitimos Resolución mediante la cual paralizamos los procedimientos del pleito y le concedimos a la parte recurrida un término de 10 días para que se expresara en torno al recurso.

En cumplimiento de nuestro Orden, el 24 de abril de 2019, el BPPR compareció ante este Foro mediante un escrito titulado “Oposición a que se Expida Auto de *Certiorari*”. En esencia, acotó que conforme al gravamen que tiene a su favor, ejecutó la propiedad en controversia, según las constancias registrales. Afirma que el matrimonio Velázquez-Ruiz sí tuvo oportunidad de examinar el pagaré en varias etapas del procedimiento y que, demostraron las constancias del Registro a través de un Estudio de Título juramentado en el que se acredita que el matrimonio es el titular del inmueble ejecutado.

Trazado el recuento fáctico de esta controversia y, tras contar con el beneficio de la comparecencia de las partes de este caso, procedemos a revocar la Orden intimada, conforme a las normas y fundamentos que expondremos a continuación.

II.

-A-

Es norma firmemente sentada que nuestro derecho registral inmobiliario está predicado en la presunción de certeza y corrección de las inscripciones que constan en el Registro de la

Propiedad, ello basado en el principio de la Buena Fe Registral. *Medina y Otros v. Medina Garay*, 170 DPR 135, 142 y 143 (2007).

Ahora bien, estos principios encuentran algunas limitaciones, puesto que, en ocasiones, la llamada realidad registral es incompatible con la realidad extraregistral. Y una de las razones para ello, según expresadas por nuestro Alto Foro es porque: “*no hay un medio automático de que se incorporen las modificaciones que sufre la finca en el Registro, pues en nuestro sistema las variaciones se hacen constar a instancias de partes interesadas*”. *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513, 532 (1991).¹

Cuando la realidad registral es contraria a la realidad extraregistral, se produce lo que se conoce como una inexactitud en el Registro. *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, 126 D.P.R. 591, 608 (1990). Al citar al tratadista Roca Sastre, el Tribunal Supremo ha explicado las razones que pueden dar paso a la inexactitud:

[E]l contenido del Registro puede ser inexacto: por error cometido al practicar los asientos, por no haber tenido acceso registral algún título o relación jurídica registrable, por no existir el derecho o titularidad registrados debido a falsedad, nulidad u otro defecto del título inscrito o haber quedado anulado, resuelto, rescindido o revocado el derecho o el título registrado o inscrito, por haber modificado o destruido la eficacia de un crédito hipotecario, y por cualquier otra análoga causa.

Id., a la pág. 609.²

Lo importante en estos casos es que, advertida la inexactitud, se proceda con la corrección oportuna de las constancias registrales con el fin de salvaguardar los principios rectores de nuestro sistema inmobiliario registral.

¹ Que cita con aprobación a A. García Martínez, *Algunos Aspectos de la Lotificación y Zonificación en Puerto Rico*, 23 Rev. Jur. U.P.R. 337, 349 (1954).

² R.M. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Bosch, 1979, 7ma ed., Tomo I, pág. 733.

-B-

Conforme a los asuntos planteados en este recurso, debemos hacer referencia a que las Reglas de Procedimiento Civil reconocen que una parte interesada en un procedimiento de ejecución de hipoteca y venta en pública subasta podrá solicitar aquellos remedios que en derecho procedan, para atender controversias determinadas que surjan del proceso de ejecución y venta de un inmueble. En ese tenor, la Regla 51.8 de las de Procedimiento Civil permite, que el Tribunal atiende los reclamos de esas partes y conceda aquellos remedios oportunos. Lo importante en este aspecto es que el Tribunal **deberá celebrar una vista en los méritos** para poder examinar los remedios peticionados por las partes. 32 LPRA Ap. V, R. 51.8.

-C-

En lo que atañe a la disposición de este recurso discrecional, es necesario recabar que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido enfático al establecer que es un arraigado principio en nuestro derecho, y forma parte esencial e intrínseca del debido proceso de ley, garantizarle a toda persona, cuyos intereses estén en controversia, la oportunidad de ser oída y de defenderse, esto es, de tener su "día en corte". *Marrero et al. v. Vázquez et al.*, 135 DPR 174, 189 (1994).

Tan trascendental es el derecho a ser oído que el Tribunal Supremo ha expresado que "la privación a un litigante de "su día en corte" es una medida procedente sólo en casos extremos y que debe usarse solamente en casos claros." *Rosario v. Nationwide Mutual*. 158 DPR 775, 780 (2003).

Nuestro ordenamiento jurídico favorece que los casos se ventilen en sus méritos. *Rivera et al. v. Superior Pkg. Inc. et al*, 132 DPR 115,124 (1992). Lo anterior con el fin de garantizar los derechos de las partes y evitar una privación ilegal de presentar

sus reclamos y ser escuchados. *Banco Popular v. S.L.G. Negrón*, 164 DPR 855, 874 (2005).

Dicho lo anterior, es imperativo que una parte tenga la oportunidad de exponer sus reclamos y defensas, de modo que puedan ventilarse su causa oportunamente, y así se cumpla con la razón principal de nuestro esquema adjudicativo, que es hacer justicia.

Luego de atender las normas jurídicas que enmarcan este Recurso, procedamos con su disposición, regidos por el marco doctrinal esbozado.

III.

En esencia, nos corresponde determinar si el Tribunal de Primera Instancia debió acceder a la petición de la vista evidenciara solicitada por el matrimonio Velázquez-Grau, o si, por el contrario, actuó correctamente ese Foro al denegar el reclamo de la parte peticionaria.

En el recurso instado ante nos, el matrimonio Velázquez-Grau afirma la necesidad de la celebración de la vista evidenciaria en atención a la aparente inexactitud entre el pagaré hipotecario y las constancias registrales. Asimismo, reiteran en igual tenor que el contenido de los edictos no describía correctamente la propiedad ejecutada e implican que el Banco incumplió con el proceso de ejecución según contemplado en el ordenamiento. Artículos 94-105, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6131-6142.

De su parte, el BPPR se sostiene en la corrección del dictamen recurrido, pues aduce que los reclamos del matrimonio son tardíos, en razón de que la sentencia, el mandamiento de ejecución y la orden de desalojo son finales, firmes e inapelables. De igual forma, sostiene haber cumplido con todos los requerimientos exigidos por ley para el proceso de autos.

Luego de examinar con detenimiento los planteamientos de las partes, colegimos que el Tribunal de Primera Instancia erró al denegarle a los peticionarios la oportunidad de ventilar sus argumentos en la vista evidenciaria.

Tras dirimir las contenciones de las partes, entendemos meritorio y oportuno que se celebre la vista evidenciaria solicitada a los fines que el TPI pueda examinar los planteamientos de las partes relativos a la alegada discrepancia en la realidad registral y la inexactitud en cuanto la finca en controversia, tanto en la escritura, como en el pagaré y el edicto de subasta. Entre otras cosas, se hace referencia a un solar, no mencionando que en el mismo hay una propiedad enclavada. De otra parte, hay controversia sobre la respectiva titularidad de la aludida finca. Es por ello que surge la necesidad de que el Tribunal *a quo* pase juicio sobre los argumentos mencionados por el matrimonio Velázquez-Ruiz y su contraparte, el Banco, así como el ejemplar del pagaré y documentos afines al proceso de este caso. De ese modo, el Tribunal de Primera Instancia estará en posición de tomar la acción que en derecho corresponda.

De conformidad a nuestros pronunciamientos, damos por atendidos los tres señalamientos de error invocados por el matrimonio Velázquez-Ruiz.

Por último, dejamos sin efecto la Orden de Lanzamiento de 19 de febrero de 2019 y ordenamos la continuación de los procedimientos, según el dictamen adjudicado en esta Sentencia.

IV.

Por los fundamentos expresados, se revoca la Orden del Tribunal de Primera Instancia de 12 de marzo de 2019, y se devuelve el caso para que se celebre la vista evidenciaria solicitada por el matrimonio Velázquez-Ruiz, conforme a los pronunciamientos de esta Sentencia. A su vez, se ordena la

continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto. Se deja sin efecto la Orden de Lanzamiento de 19 de febrero de 2019.

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

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