

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

LUIS ALFREDO VALENTÍN  
COLÓN; MARÍA ELENA  
GONZALEZ MORALES

Apelantes

V.

CRISTOPHER QUINTANA  
JIMÉNEZ, su esposa,  
YAHAIRA SOTO  
SANTIAGO y la SOCIEDAD  
LEGAL DE BIENES  
GANANCIALES compuesta  
por ambos

Apelados

KLAN201901149

**Apelación**

procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de San  
Sebastián

Sobre: Ejecución  
de hipoteca

Caso Núm.:  
SS2019CV00235  
(Salón 0001)

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Rodríguez Casillas, juez ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de agosto de 2020.

Comparecen ante nos Luis Alfredo Valentín Colón y María Elena González Morales (en adelante, apelantes), solicitando que revoquemos la Sentencia Sumaria dictada el 26 de agosto de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Sebastián.<sup>1</sup> Allí, se desestimó la demanda sobre ejecución de hipoteca instada por los apelantes en contra de Christopher Quintana Jiménez, su esposa, Yahaira Soto Santiago y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante, apelados o matrimonio Quintana-Soto).

Perfeccionado el recurso, procedemos a confirmar la Sentencia apelada.

**-I-**

La parte apelante posee un pagaré hipotecario pagadero al portador por la suma de \$28,000 que grava la finca número 8362

<sup>1</sup> Notificada el 5 de septiembre de 2019.

ubicada en el barrio Pozas del Municipio de San Sebastián, la cual es propiedad del matrimonio Quintana-Soto. Ante el presunto incumplimiento de los apelados con el pago hipotecario, la parte apelante presentó el 4 de abril de 2019 la causa de acción de epígrafe.

El 27 de junio de 2019 el matrimonio Quintana-Soto presentan una moción para que se dicte sentencia sumaria a su favor, amparándose en la doctrina del tercero registral. A ese fin, solicitan que el TPI los declare tercero registral y que ordene al Registrador de la Propiedad del municipio de San Sebastián eliminar el gravamen que fue anotado en el inmueble —posterior a que los apelados— lo adquiriesen. Así, acompañan —entre ellos— los siguientes documentos: (1) Escritura pública de compraventa, número 72 otorgada por el notario público Miguel Ángel Hernández Cortés el 8 de junio de 2016; (2) Escritura pública de compraventa, número 75 otorgada por el notario público Jesús Delgado Vélez el 30 de agosto de 2012; (3) Resolución y Orden de 23 de junio de 2014, sobre Cancelación de Pagaré Hipotecario Extraviado en el caso A2CI201200590; (4) Certificación de Propiedad Inmueble expedida por el Registrador de la Propiedad el 6 de mayo de 2019; (5) Minuta de 18 de abril de 2016 en los casos A2CI201200590 y A2CI201300059 en el que ordena la reinstalación de los pagarés extraviados; (6) Certificación de Propiedad Inmueble expedida por el Registrador de la Propiedad el 9 de mayo de 2016; (7) Declaración jurada del señor Christopher Quintana Jiménez.

Ante esa moción, los apelantes no presentaron oposición alguna a la sentencia sumaria.

Trabada ahí la controversia, el 27 de junio de 2019 el TPI dictó una Sentencia Sumaria en favor del matrimonio Quintana-Soto. Indicó que los siguientes hechos materiales no estaban en controversia:

1. El Sr. Cristopher Quintana Jiménez y su esposa Yahaira Soto Santiago, (parte demandada),<sup>2</sup> compraron al Sr. Cristian Quintana Jiménez y a su esposa Yari Nelsi Valentín Lugo, un lote de terreno ubicado en el Barrio Pozas de San Sebastián. La descripción registral de dicha finca es la siguiente:

Rústica: Parcela localizada en el barrio Pozas del Municipio de San Sebastián, Puerto Rico, con una cabida de 810.4249 metros cuadrados. En lindes por el Norte con camino municipal, por el Sur con Benito Vélez, por el Este con Manuel Colón y Benito Vélez, y por el Oeste con camino municipal.

Consta inscrita en el Registro de la Propiedad al folio número 15 (15) del tomo número quinientos veintisiete (527) de San Sebastián, Puerto Rico, finca Catastro número: 128-008-548-15.

2. La parte demandada adquirió la propiedad por compraventa que se llevó a cabo mediante la escritura pública número 72 otorgada por el notario público el **8 de junio de 2016**. Los vendedores, Sr. Cristian Quintana Jiménez y su esposa, habían adquirido el lote de terreno aquí mencionado por compraventa llevada a cabo el **30 de agosto de 2012**, en donde la parte vendedora lo fue U.S. Federal Financial, LLC.
3. Dicha compraventa se hizo a través de la escritura pública número 75 por el notario Jesús Delgado Vélez, la cual fue inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián.
4. En la cláusula número 8 de la escritura pública número 75 de compraventa, aquí mencionada, el vendedor (U.S. Federal Financial, LLC) se obligó a cancelar un pagaré de \$28,000.00 al portador que reflejaba tener la propiedad.
5. La parte vendedora (U.S. Federal Financial, LLC) según se obligó en la escritura número 75 de 30 de agosto de 2012, llevó a cabo el proceso de cancelar el pagaré hipotecario a través del Tribunal por estar el mismo vencido y extraviado.
6. El Tribunal dictó Mandamiento de Cancelación de Pagaré Hipotecario Extraviado al Registrador de la Propiedad de San Sebastián en el cual le notificó la Resolución y Orden el **23 de junio de 2014** declarando Con Lugar la cancelación de pagaré extraviado en el caso A2CI201200590. El gravamen hipotecario fue eliminado del Registro de la Propiedad y así estuvo por un plazo aproximado de dos (2) años.
7. Posteriormente el Tribunal de Instancia en atención a los casos consolidados A2CI201200590 y A2CI201300059 **ordenó reinscribir el gravamen hipotecario** de \$28,000.00 en el Registro de la Propiedad de San Sebastián el **23 de agosto de 2016**. **Sin embargo, para esa fecha dicha propiedad tenía nuevos dueños que lo eran los demandados del presente caso que habían comprado la propiedad el 8 de junio de 2016.**
8. En los pleitos consolidados A2CI201200590 y A2CI201300059 del Tribunal de Instancia Sala de San Sebastián, **el Sr. Cristian Quintana Jiménez ni su esposa, fueron parte de dichos casos. No fueron emplazados y nunca fueron incluidos de manera alguna en ninguno de los pleitos, por lo que no tuvieron participación alguna.** Asunto que consta en el expediente de los casos consolidados.
9. Antes de comprar la finca objeto del presente pleito, el codemandado Sr. Cristopher Quintana solicitó una Certificación al Registro de la Propiedad Inmueble. En respuesta a la solicitud, el Registrador de la Propiedad de San Sebastián, expidió el **9 de**

---

<sup>2</sup> Los aquí apelados.

**mayo de 2016, a las 5:39 p.m. una certificación indicando que la propiedad se encontraba libre de gravámenes.**

10. El Sr. Christopher Quintana y su esposa compraron la propiedad el 8 de junio de 2016.<sup>3</sup>

En consecuencia, concluyó que a los apelados le cobija el principio hipotecario de fe pública registral, el cual protege al tercero registral y lo mantiene en adquisición, una vez su derecho es inscrito. Toda vez que estos adquirieron la propiedad por \$20,000 libre de gravámenes, según certificó por el Registrador de la Propiedad. Además de que, la reinscripción del gravamen ordenado por el TPI el 23 de agosto de 2016 —en los casos consolidados A2CI201200590 y A2CI201300059— se hizo sin que el tribunal tuviera conocimiento de que la finca tenía un nuevo propietario. Por lo tanto, declaró nula la **orden del 23 de agosto de 2016 que reinscribió el gravamen hipotecario** de \$28,000.00 en el Registro de la Propiedad de San Sebastián y, ordenó al Registrador a que eliminara y cancelara la hipoteca en garantía de pagaré en cuestión.

Inconforme, la parte apelante acude ante nos y le imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

*Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar en el presente caso la nulidad de órdenes y determinaciones de otro caso que no han sido consolidado con el presente [sic] después que han transcurrido más de 3 años desde que fueron emitidas.*

*Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda de Ejecución de Hipoteca.*

*Erró el Tribunal de Primera Instancia al disponer y/o resolver este caso mediante Sentencia Sumaria y no haber celebrado vistas para dilucidar las controversias y evaluar la prueba.*

## -II-

### **A. La moción de sentencia sumaria.**

La Regla 36 de Procedimiento Civil dispone lo relativo a este mecanismo procesal,<sup>4</sup> cuyo propósito principal es facilitar la

<sup>3</sup> Énfasis nuestro.

<sup>4</sup> 32 LPRa Ap. V, R. 36.

solución justa, rápida y económica de casos civiles que no presentan controversias genuinas o reales sobre hechos materiales y esenciales.<sup>5</sup> Se considera un hecho material esencial “*aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable*”.<sup>6</sup> Por lo tanto, procede dictar sentencia sumaria:

*si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que[,] como cuestión de derecho[,] el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.*<sup>7</sup>

En fin, este mecanismo podrá ser utilizado en situaciones en las que la celebración de una vista o del juicio en su fondo resultare innecesaria, debido a que el tribunal tiene ante su consideración todos los hechos necesarios y pertinentes para resolver la controversia y solo le resta aplicar el derecho.<sup>8</sup> De manera, que un asunto no debe ser resuelto por la vía sumaria cuando:

*(1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hayan alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho no procede.*<sup>9</sup>

La regla en discusión establece los requisitos de forma que debe satisfacer toda solicitud de sentencia sumaria.<sup>10</sup> El inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil dispone que la moción de la parte promovente deberá contener:

*(1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes;*  
*(2) los asuntos litigiosos o en controversia;*  
*(3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;*  
*(4) una relación concisa y organizada en párrafos*

<sup>5</sup> *Bobe v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6, 19-20 (2017); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214 (2010).

<sup>6</sup> *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011).

<sup>7</sup> Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e).

<sup>8</sup> *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 17-18 (2015); *Mejías v. Carrasquillo*, 185 DPR 288, 299 (2012).

<sup>9</sup> *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 168.

<sup>10</sup> *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 431.

*enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;*

- (5) *las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y*
- (6) *el remedio que debe ser concedido.*<sup>11</sup>

Presentada una moción de sentencia sumaria, la parte promovida no deberá cruzarse de brazos ni descansar exclusivamente en meras afirmaciones o en las aseveraciones contenidas en sus alegaciones.<sup>12</sup> Es preciso que formule —con prueba adecuada en derecho— una posición sustentada con contradecaraciones juradas y contradocumentos que refuten los hechos presentados por el promovente.<sup>13</sup> Por consiguiente, cualquier duda que plantee sobre la existencia de hechos materiales en controversia no será suficiente para derrotar la procedencia de la solicitud.<sup>14</sup> Después de todo,

*[l]a etapa procesal para presentar prueba que controvierta los hechos propuestos por una parte en su Moción de Sentencia Sumaria no es en el juicio, sino al momento de presentar una Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria, según lo exige la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra.*<sup>15</sup>

En ese sentido, la parte promovida también tiene la obligación de cumplir con las exigencias enunciadas en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.<sup>16</sup> Además, le corresponde citar con especificidad cada uno de los párrafos, según enumerados en la solicitud de sentencia sumaria, que entiende se encuentran en controversia, al igual aquellos que no.<sup>17</sup> Tal tarea deberá ser realizada de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente y haciendo referencia a la prueba admisible en la

<sup>11</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a).

<sup>12</sup> *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 785 (2016).

<sup>13</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, págs. 214-215; *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 577-578 (2001).

<sup>14</sup> *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 26 (2014).

<sup>15</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 122 (2015).

<sup>16</sup> Regla 36.3 (b)(1) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b)(1).

<sup>17</sup> *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 432.

cual se sostiene la impugnación, con cita a la página o sección pertinente.<sup>18</sup>

La inobservancia de las partes con la normativa antes pautada tiene repercusiones diferentes para cada una. Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico señaló que:

*[p]or un lado, si quien promueve la moción incumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su pedido. A contrario sensu, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si procede en derecho. Incluso, si la parte opositora se aparta de las directrices consignadas [en la regla] el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación [de los hechos ofrecidos por el promovente].<sup>19</sup>*

En atención a esto, dicho Foro ha reconocido que el deber de numeración no constituye un mero formalismo ni es un simple requerimiento mecánico sin sentido.<sup>20</sup> Este esquema le confiere potestad a los tribunales para excluir aquellos hechos propuestos que no hayan sido enumerados adecuadamente o que no hayan sido debidamente correlacionados con la prueba.<sup>21</sup>

Por otra parte, es menester señalar que al ejercer nuestra función revisora sobre decisiones en las que se aprueba o deniega una solicitud de sentencia sumaria, nos encontramos en la misma posición que los foros de primera instancia.<sup>22</sup> Siendo la revisión una de *novo*, debemos ceñirnos a los mismos criterios y reglas que nuestro ordenamiento le impone a estos y debemos constatar que los escritos de las partes cumplan con los requisitos codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.<sup>23</sup> A tenor con lo antes expuesto, nuestro más alto Foro ha pautado lo siguiente:

*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*

<sup>18</sup> *Ibid.* Véase, además, *Burgos López et al. v. Condado Plaza, supra*, pág. 17.

<sup>19</sup> Citas omitidas. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 111.

<sup>20</sup> *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 434.

<sup>21</sup> *Id.*, pág. 433.

<sup>22</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 118. Véase, además, *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004).

<sup>23</sup> *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, pág. 118.

*en controversia y cuáles están incontrovertidos. [...].*  
*[Por el contrario], 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.*<sup>24</sup>

Desde luego, el alcance de nuestra función apelativa al intervenir en estos casos no comprenderá la consideración de prueba que no fue presentada ante el foro de primera instancia ni la adjudicación de hechos materiales en controversia.<sup>25</sup>

**B. La doctrina del tercero de registral.**

Respecto a la doctrina del tercero registral, como cuestión de umbral, es menester recordar que en nuestro estado de derecho inmobiliario registral o derecho hipotecario, las inscripciones en el Registro de la Propiedad gozan de una presunción de corrección y veracidad.<sup>26</sup>

Por ello —y conforme al Artículo 35 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico—<sup>27</sup> no se convalidan actos o contratos nulos en protección de los derechos de terceros. En ese sentido, el tercero registral será protegido si cumple con los siguientes requisitos: (1) es un tercero civil; (2) adquiere mediante un negocio jurídico; (3) adquiere un derecho inmobiliario inscrito; (4) adquiere de buena fe, descansando en la inexactitud registral; (5) adquiere a título oneroso; (6) adquiere mediante un negocio inter vivos válido; (7) adquiere del dueño registral; (8) adquiere a base de una inexactitud en el Registro, la cual desconoce; (9) en el Registro no constan las causas de la inexactitud; (10) no existe excepción doctrinal que le excluya de la protección del tercero registral; y (11) se inscribió su derecho.<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> *Id.*, págs. 118-119.

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> *Medina y otros v. Medina Garay*, 170 DPR 135 (2007).

<sup>27</sup> Véase, la Ley 210-2015, Artículo 35.

<sup>28</sup> *Consejo de Titulares v. MGIC Financical Corp.*, 128 DPR 538 (1991); *Banco Santander v. Rosario*, 126 DPR 591 (1990).



Cabe indicar que la buena fe del tercero se presume siempre que haya actuado con una mínima dosis de diligencia y mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.<sup>29</sup>

**-III-**

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a evaluar los errores señalados en el recurso ante nuestra consideración. Atenderemos en primera instancia el tercer señalamiento de error que —en síntesis— va dirigido a impugnar la determinación de sentencia sumaria que desestimó la reclamación de los apelantes. En específico, aducen que el TPI debió celebrar una vista antes de conceder la sentencia sumaria. No tienen razón.

En primer orden, la parte apelada presentó una moción de sentencia sumaria en la que formuló una serie de hechos materiales que no estaban en controversia. Además, hizo referencia a las escrituras públicas, certificaciones registrales, declaración jurada, minuta, resolución y orden en las cuales sustentó que el matrimonio Quintana-Soto eran terceros registrales de buena fe. Es decir, los apelados cumplieron con los requisitos de la Regla 36.3, inciso (a) de Procedimiento Civil, supra, que exigen que el promovente de la moción detalle y documente bajo juramento los hechos que no están en controversia. Por lo tanto, no existe controversia *bona fide* en que el matrimonio Quintana-Soto compró de buena fe y antes del 23 de agosto de 2016 cuando en los casos consolidados A2CI201200590 y A2CI201300059 se ordenó reinscribir el gravamen hipotecario de \$28,000.00 en el Registro de la Propiedad de San Sebastián.

Ahora bien, resulta claro que los apelantes no presentaron escrito alguno para oponerse a la moción de sentencia sumaria. Es

---

<sup>29</sup> Artículo 35 de la Ley 210-2015.

decir, se cruzaron de brazos.<sup>30</sup> Todavía más, en la discusión del tercer error,<sup>31</sup> no plantea cuál o cuáles hechos están en controversia. En consecuencia, el tercer error no se cometió.

En segundo orden —y dado que no hay controversia de hechos— abordemos ahora si el TPI aplicó correctamente las cuestiones de derecho. En consecuencia, atenderemos los errores uno y dos planteado por la parte apelante que se resumen en que el TPI erró al desestimar la demanda de epígrafe y declarar nula la orden del 23 de noviembre de 2016 que reinscribió el gravamen hipotecario de \$28,000.00. Además, arguyen que los apelados no son terceros registrales de buena fe. No tienen razón.

A manera de recordatorio, cabe reseñar cuatro (4) hechos materiales incontrovertidos que indiscutiblemente hacen que los apelados sean considerados como terceros registrales de buena fe; veamos:

Primero, el **30 de agosto de 2012** señor Cristian Quintana Jiménez y su esposa, adquirieron esta propiedad por compraventa de la entonces vendedora U.S. Federal Financial, LLC., y consta en la escritura pública número 75, la cual fue inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián. Así, en la cláusula número 8 de dicha escritura pública, U.S. Federal Financial, LLC se obligó a cancelar un pagaré de \$28,000.00 al portador que reflejaba tener la propiedad.

Segundo, Federal Financial, LLC llevó a cabo un proceso judicial de cancelar el pagaré hipotecario por estar el mismo vencido y extraviado, por lo que el **23 de junio de 2014** el TPI dictó un Mandamiento de Cancelación de Pagaré Hipotecario Extraviado al Registrador de la Propiedad de San Sebastián, en el cual notificó la Resolución y Orden de cancelación de pagaré extraviado en el caso A2CI201200590. Así, el gravamen hipotecario fue eliminado del Registro de la Propiedad.

Tercero —y eliminado dicho gravamen— el **8 de junio de 2016** los apelados compraron la propiedad, objeto del presente pleito, por la cantidad de \$20,000 al señor Cristian Quintana Jiménez y a su esposa Yari Nelsi Valentín Lugo, mediante la escritura pública número 72. Cabe indicar que antes de comprar, los apelados solicitaron y obtuvieron una Certificación del Registro de la Propiedad Inmueble de San Sebastián, **indicando que dicha propiedad se encontraba libre de gravámenes**; la misma fue expedida, el **9 de mayo de 2016, a las 5:39 p.m.**

Cuarto, el **23 de agosto de 2016** el TPI **ordenó reinscribir el gravamen hipotecario** de \$28,000.00 en el Registro de la Propiedad de San Sebastián en atención de los casos consolidados A2CI201200590 y A2CI201300059. Es importante señalar que en esos pleitos consolidados A2CI201200590 y A2CI201300059 **el**

<sup>30</sup> No cumplieron con la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b).

<sup>31</sup> Véase la pág. 7 del recurso de Apelación.

**Sr. Cristian Quintana Jiménez ni su esposa, fueron parte de dichos casos. Tampoco fueron emplazados y nunca fueron incluidos de manera alguna en ninguno de los pleitos, por lo que no tuvieron participación alguna.**

Conforme al referido Artículo 35 de la Ley 210-2015, no se convalidan actos nulos en protección de los derechos de terceros. En ese sentido, el TPI declaró nula la orden del 23 de agosto de 2016 que reinscribió el gravamen hipotecario de \$28,000.00 en el Registro de la Propiedad de San Sebastián. Noten que en ese proceso —los apelados (como dueños registrales de esa propiedad) ni los vendedores, Cristian Quintana Jiménez y su esposa— no fueron incluidos de manera alguna, por lo que no tuvieron participación en ese pleito.

En fin, los apelados cumplen con los requisitos del tercero registral de buena fe. El matrimonio Quintana-Soto es un tercero civil que adquirió —mediante un negocio jurídico válido— la propiedad, objeto del presente pleito, a precio cierto. La misma, no tan solo fue inscrita en el Registro de la Propiedad de San Sebastián, sino que antes de ser adquirida se emitió una certificación registral de cero gravamen.

A contrario *sensu*, los apelantes no han presentado argumentación alguna que nos mueva a creer que los apelados no son merecedores de la protección de tercero registral. Así, el primer y segundo error no se cometieron.

Tocante a la solicitud de los apelados para imponerles honorarios y costas a los apelantes, en el ejercicio de nuestra discreción, declinamos tal concesión.

En consecuencia de todo lo anteriormente expresado, concluimos que no incidió el TPI al dictar la Sentencia Sumaria mediante la cual desestimó la acción de epígrafe.

**-IV-**

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la Sentencia Sumaria.

Notifíquese.

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

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