

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

Roosevelt Cayman
Asset Company

Apelante

vs

Banco Popular de
Puerto Rico; Doral
Mortgage, LLC; First
Bank Puerto Rico;
Federal Deposit
Insurance Corporation;
Acreedores o
Poseedores
Desconocidos Fulano
de Tal

Apelados

KLAN201901291

APELACIÓN

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Vega
Baja

Sobre: Rectificación
de Error de Asiento
Registral al Amparo
del Art. 214 de la Ley
del Registro de la
Propiedad
Inmobiliaria de
Puerto Rico, Ley
Núm. 210 del 8 de
diciembre de 2015

Civil Núm.:
V B2018CV00125

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

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

Comparece Roosevelt Cayman Asset Company (RCAC o la parte apelante) y nos solicita que revoquemos la “Sentencia” emitida el 8 de octubre de 2019 y notificada el 15 del mismo mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Vega Baja (TPI). Mediante dicho dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la “Moción para que se Anote la Rebeldía y para que se Dicte Sentencia” y la “Moción Reiterando Solicitud de Sentencia” presentadas por RCAC. El Foro primario concluyó que ambas mociones eran improcedentes y, como consecuencia, desestimó la demanda instada por RCAC sin perjuicio.

Número Identificador

SEN2020 _____

Examinada la comparecencia de la parte apelante, así como el estado de derecho aplicable, procedemos a disponer del presente recurso mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

I.

El caso de autos gira en torno a un derecho real de hipoteca en garantía de pagaré constituido por las deudoras hipotecantes, la señora Ana Julia Nieves Martínez y la señora Sixta Martínez Diaz, a favor de Doral Mortgage Corporation (Doral), acreedor hipotecario original. La garantía hipotecaria fue constituida por el valor de \$63,000.00 mediante la Escritura Núm. 158, otorgada por las deudoras hipotecantes, el 30 de diciembre de 2005, ante el Notario Freddie Blondet Gutiérrez, sobre un predio segregado inscrito al Folio 171 del Tomo 127 de Vega Alta, Finca 8,358. Sucesivamente, luego de finalizado el otorgamiento antes mencionado, las deudoras hipotecantes constituyeron una segunda hipoteca sobre el mismo predio a favor de Doral por el valor de \$10,000.00 mediante la Escritura Núm. 159, otorgada en la misma fecha y ante el mismo notario.

El 17 de enero de 2006, ambas escrituras fueron presentadas, simultáneamente, en el Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección III, para la correspondiente inscripción de los derechos reales de hipoteca. Cabe señalar que el proceso de inscripción de ambas hipotecas fue realizado en virtud de las disposiciones de la Ley Núm. 216-2010, conocida como la “Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad”, 30 LPRA sec. 1821 *et seq.*, (Ley Núm. 216-2010). El referido estatuto fue aprobado como una medida transitoria que, sin menoscabar los principios básicos del derecho hipotecario y conservando la fe pública registral, permitiría que los esfuerzos de calificación e inscripción de documentos se concentraran en aquellos relacionados con el

desarrollo económico del país, sin afectar la fe pública ni la presunción de corrección de los títulos inscritos, todo ello para propiciar la eliminación del atraso y agilizar el proceso de modernización del Registro de la Propiedad.¹ En ese sentido, el Art. 2 de la Ley Núm. 216-2010, *supra*, disponía que todos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad al 30 de abril de 2010, excepto los allí enumerados, quedarían inscritos en virtud de dicho estatuto.

Consecuentemente, el 22 de enero de 2015, las referidas hipotecas quedaron finalmente inscritas, mediante un solo asiento abreviado. Esto es, la primera hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 158 quedó inscrita al Folio 90 del Tomo 329 de Vega Alta, Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección III, inscripción sexta² y la segunda hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 159 también quedó inscrita al Folio 90 del Tomo 329 de Vega Alta, Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección III, inscripción sexta.³ Ello, de conformidad con el Art. 4 de la Ley Núm. 216-2010, el cual establecía, en lo pertinente, que la calificación e inscripción de los documentos presentados durante su vigencia y conforme a sus disposiciones, motivaría la extensión de un asiento abreviado de inscripción de todos los documentos inscritos en virtud de la misma.⁴

Posteriormente, la parte apelante adquirió, en el curso ordinario de sus negocios, el pagaré garantizado por la primera hipoteca, por el valor de \$63,000.00, constituida mediante la Escritura Núm. 158. Luego de haber adquirido dicho pagaré, la parte apelante realizó un estudio de título y se percató que la segunda hipoteca, por el valor de \$10,000.00, constituida mediante la Escritura Núm. 159, erróneamente, ostentaba un

¹ Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 216-2010, *supra*.

² Véase, Anejo 1, págs. 11-33 y 57; Anejo 9, pág. 113 del Ap. de la Apelación.

³ *Íd.*, Anejo 1, págs. 34-55 y 57; Anejo 9, pág. 113.

⁴ Art. 4 de la Ley Núm. 216-2010, 30 LPRA sec. 1823.

rango preferente a la suya en el Registro de la Propiedad. El error consistía en que, aunque ambas escrituras de constitución de hipoteca constaban inscritas bajo un solo asiento abreviado de inscripción (inscripción sexta), la Escritura Núm. 159 aparecía inscrita primero, entiéndase, en el primer párrafo del asiento, mientras que la Escritura Núm. 158 aparecía en el segundo párrafo. Como resultado, el derecho real de hipoteca de RCAC, a pesar de ser una primera hipoteca, ostentaba una prioridad inferior al derecho real del acreedor de la segunda hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 159. Ello así, debido a que la Escritura Núm. 159, mediante la cual se constituyó la segunda hipoteca por el valor de \$10,000.00, fue presentada el 17 de enero de 2006 a las 9:16am, motivando la extensión del Asiento de Presentación 849 del Diario 475, mientras que la Escritura Núm. 158, mediante la cual se constituyó la primera hipoteca adquirida por RCAC, fue presentada el mismo día a las 9:24am, motivando la extensión de un asiento posterior, Asiento de Presentación 850 del Diario 475. Por esta razón, y, dicho de otro modo, el derecho real de hipoteca de la parte apelante ostentaba un rango de segunda hipoteca, a pesar de haberse constituido como una primera hipoteca.

Habida cuenta de lo anterior, y, de conformidad con el ordenamiento inmobiliario registral, RCAC procedió a realizar las gestiones correspondientes para identificar al actual acreedor de la segunda hipoteca para que éste consintiera expresamente, mediante el otorgamiento de una escritura, a la sustitución del rango de las hipotecas. Como parte de sus gestiones, RCAC se comunicó con el “Federal Deposit Insurance Corporation” (FDIC), ente nombrado síndico de Doral tras el cierre de esta institución bancaria, para auscultar qué institución había adquirido el pagaré garantizado por la segunda hipoteca. El FDIC refirió a RCAC al

Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) por ser la entidad que asumió todos los asuntos relacionados a Doral luego del cierre de sus operaciones, sin embargo, el BPPR le indicó que no era el acreedor del gravamen. Asimismo, tras contactar a las entidades First Bank y Greengift Capital LLC, éstas le informaron a RCAC que tampoco eran el acreedor de la garantía hipotecaria en cuestión.

Subsiguientemente, RCAC realizó múltiples esfuerzos con varias instituciones financieras para dar con la identidad del actual tenedor del pagaré hipotecario, no obstante, todas fueron infructuosas. Ante tal situación, el 7 de junio de 2018, RCAC presentó una “Demanda” sobre rectificación de error de asiento registral al amparo del Art. 214 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico, *infra.*, contra el BPPR, First Bank, Doral Mortgage LLC, FDIC y Acreedores o Poseedores desconocidos Fulano de Tal. Alegó que, a pesar de que la intención de las partes era inscribir la primera hipoteca previo a la segunda para que gozara de primer rango, por error e inadvertencia las escrituras fueron presentadas e inscritas en el Registro de la Propiedad a la inversa, sin la correcta constancia del orden de prioridad. Planteó que, tras no haber podido localizar al tenedor y actual acreedor del pagaré garantizado por la segunda hipoteca, para otorgar la correspondiente escritura de subordinación y posponer la segunda hipoteca, procedía que el tribunal emitiera una Resolución ordenando la corrección del asiento. Fundamentó que, conforme al ordenamiento inmobiliario registral, el tenedor del pagaré garantizado por la segunda hipoteca no podía aprovecharse del error en la presentación y la inscripción abreviada, hecha en estricto orden de presentación, sin considerar el texto de las escrituras y la clara intención de las partes otorgantes que surgía de ellas. Añadió que de las escrituras se

desprendía, indubitavelmente, que la segunda hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 159, estaba supeditada a la primera hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 158.

Simultáneamente, RCAC presentó una “Moción para que se Autorice Emplazamiento por Edicto” y solicitó al TPI que autorizara el emplazamiento por edicto de los codemandados acreedores o poseedores fulano de tal por tratarse de una parte desconocida y que la eximiera de tener que notificar copia del emplazamiento y la demanda a dicha parte por correo certificado u otra forma de servicio de entrega de correspondencia por desconocer su dirección. El mismo 7 de junio de 2018, la Secretaría del TPI expidió los emplazamientos dirigidos al resto de los codemandados, BPPR, First Bank, Doral y FDIC, siendo todos debidamente diligenciados mediante entrega personal.⁵

En respuesta, el 16 de agosto de 2018, First Bank sometió una “Moción Asumiendo Representación Legal y en Solicitud de Término para Presentar Alegación Responsiva”, la cual fue declarada con lugar mediante “Orden” notificada el 7 de septiembre de 2018. Además, en la misma fecha se notificó una “Orden” emitida por el TPI el 14 de agosto de 2018, mediante la cual autorizó el emplazamiento por edicto según solicitado por RCAC. El 5 de octubre de 2018, RCAC presentó “Moción Reiterando Expedición de Emplazamiento por Edicto”.⁶ Sostuvo que, aunque el TPI había autorizado el emplazamiento por edicto no se había emitido una orden a esos efectos, por lo tanto, solicitó al TPI que emitiera dicha orden para que la Secretaría expidiera el emplazamiento por edicto a los Acreedores o Poseedores Desconocidos Fulano de Tal, única parte codemandada que

⁵ Se diligenciaron los referidos emplazamientos, a saber: el 21 de junio de 2018 en cuanto al BPPR, el 2 de julio de 2018 en cuanto a Doral, el 10 de julio de 2018 en cuanto a First Bank y al FDIC. Véase, Anejo 5, págs. 68-77 del Apéndice de la Apelación.

⁶ *Íd.*, Anejo 6, págs. 78-79.

restaba por emplazar. El 23 de octubre de 2018, el TPI emitió la “Orden” solicitada por RCAC y en la misma fecha Secretaría expidió el emplazamiento por edicto.

Así las cosas, el 15 de febrero de 2019, RCAC presentó una “Moción para que se Anote la Rebeldía y para que se Dicte Sentencia”.⁷ En síntesis, reiteró las alegaciones de la demanda y, en lo pertinente, adujo que a pesar de que todos los codemandados habían sido debidamente emplazados ninguno había comparecido. Sobre lo anterior, fundamentó que había transcurrido el término dispuesto en ley sin que los codemandados presentaran alegación responsiva o comparecieran a defenderse en otra forma por lo que procedía que se le anotara la rebeldía. El 26 de abril de 2019, el TPI emitió una “Orden” mediante la cual le concedió 15 días a RCAC para que presentara una certificación registral, copia certificada del pagaré original endosado a su favor y que ilustrara al tribunal, específicamente, los incisos de las escrituras los cuales surgía que las partes habían pactado que la Escritura Núm. 159 de segunda hipoteca estaba supeditada a la Escritura Núm. 158 de primera hipoteca.

El 14 de mayo de 2019, RCAC presentó una “Moción en Cumplimiento de Orden” y anejó los documentos requeridos, en cuanto a la parte de los incisos específicos de las escrituras, argumentó que la intención de las partes se desprendía claramente de los títulos de las escrituras. Esto es, arguyó que el intitular la Escritura Núm. 158 del 30 de diciembre de 2005, literalmente, “Primera Hipoteca”, y la subsiguiente Escritura Núm. 159, “Segunda Hipoteca”, así como el haber suscrito una después de la otra, demostraba que la voluntad de las partes era que la Primera Hipoteca sobre la Finca 8,358 fuera la hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 158 por el valor de \$63,000.00,

⁷ *Íd.*, Anejo 7, págs. 82-108.

subsistiendo la constituida mediante la Escritura Núm. 159, en segundo rango. Añadió que, según la certificación registral, ambas escrituras aparecían en la misma inscripción, mediante dos párrafos separados, cuyo orden se había invertido, privando, a la primera hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 158, del rango preferente que le correspondía.

El 29 de mayo de 2019, RCAC presentó una moción acompañada por una declaración jurada suscrita por el Lcdo. Freddie Blondet Gutiérrez, notario autorizante de ambas escrituras de constitución de hipoteca, en la cual éste hizo constar que autorizó la Escritura Núm. 158 primero que la Escritura Núm. 159 por ser esa la voluntad de los otorgantes y que por error e inadvertencia del presentante, a cargo de llevar las escrituras al Registro de la Propiedad para su inscripción, se presentaron en el orden inverso.⁸ Basado en lo anterior, RCAC solicitó al TPI que dictara sentencia en rebeldía contra los codemandados y ordenara al Hon. Registrador de la Propiedad de Bayamón a corregir el error en la inscripción de manera tal que se aclarara el rango preferente de la primera hipoteca por el valor \$63,000.00, adquirida por ésta.

Finalmente, el 15 de octubre de 2019, el TPI emitió la sentencia apelada. El Foro primario determinó que de las propias escrituras se desprendía que la intención de las partes era que la Escritura Núm. 158 se inscribiera primero que la Escritura Núm. 159, pero que a pesar de dicha intención las escrituras fueron presentadas en el Registro de la Propiedad en orden invertido, provocando que la Escritura Núm. 159 adquiriera un rango preferente. El Foro primario concluyó que era Doral, acreedor hipotecario original que presumiblemente debía conocer lo ocurrido con el orden de presentación, quien debía haber gestionado la corrección del asiento de inscripción y no lo hizo.

⁸ *Íd.*, Anejo 10, pág. 121.

Así, el TPI concluyó que la falta de acción de Doral se debía entender como que había consentido a que el orden de las hipotecas variara.

Finalmente, el TPI determinó que, el principio de rango no podía ser obviado salvo por circunstancias excepcionales como la tercería registral, y que, en el caso de autos, RCAC no podía considerarse un tercero registral puesto que carecía de buena fe y no había empleado el grado mínimo de diligencia requerido al adquirir el pagaré hipotecario de Doral. En consecuencia, el TPI concluyó que no procedía la rectificación solicitada, desestimando la demanda sin perjuicio y declarando No Ha Lugar la solicitud de anotación de rebeldía, presentadas por RCAC.

Inconforme con la determinación, el 14 de noviembre de 2019, RCAC compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso de epígrafe y le imputó al foro *a quo* la comisión de los siguientes errores:

Primero: Erró el TPI al denegar la solicitud de rebeldía y motu proprio desestimar la demanda incoada por RCAC, lo que resultó en un abuso de derecho.

Segundo: Erró el TPI al no ordenar la rectificación de los asientos practicados en el Registro para que estos reflejaran la realidad jurídica y legal.

Tercero: Erró el TPI al determinar que Doral consintió a que el orden de las hipotecas fuera contraria (sic) a la intención legal de las partes y que no hizo nada para corregir lo sucedido.

Cuarto: Erró el TPI al determinar, sin evidencia alguna, que RCAC carece de buena fe y no empleó diligencia.

Habiendo transcurrido el término establecido en la Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 22, sin que la parte apelada compareciera ante este Tribunal mediante su alegato en oposición, procedemos a resolver sin el beneficio de su comparecencia.

II.**-A-**

La rebeldía es la posición procesal en que se coloca la parte que ha dejado de ejercitar su derecho a defenderse o de cumplir con su deber procesal. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 587 (2011). En nuestro ordenamiento jurídico, el mecanismo de la anotación de rebeldía se encuentra consagrado en la Regla 45.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.1. La referida Regla dispone lo siguiente:

Cuando una parte contra la cual se solicite una sentencia que concede un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma según se dispone en estas reglas, y este hecho se pruebe mediante declaración jurada o de otro modo, el Secretario o Secretaria anotará su rebeldía.

El Tribunal a iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la rebeldía a cualquier parte conforme a la Regla 34.3(b)(3).

Dicha anotación tendrá el efecto de que se den por admitidas las aseveraciones de las alegaciones afirmativas, sujeto a lo dispuesto en la Regla 45.2(b).

La omisión de anotar la rebeldía no afectará la validez de una sentencia dictada en rebeldía.

De conformidad con las disposiciones contenidas en la Regla 45.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*, la anotación de rebeldía es un mecanismo útil para los tribunales en varias instancias. Este remedio procede en dos circunstancias, a saber: “cuando el demandado no cumple con el requisito de comparecer a contestar la demanda y/o a defenderse en otra forma prescrita por ley, no presentando alegación alguna contra el remedio solicitado; o en las situaciones en que una de las partes en el pleito ha incumplido con algún mandato del tribunal, lo que motiva a éste a imponerle la rebeldía como sanción”. *Ocasio v. Kelly Servs.*, 163 DPR 653, 670 (2005) citando *Álamo v. Supermercado Grande, Inc.*, 158 DPR 93, 100 (2002).

Esta Regla no tiene como propósito otorgar ventaja a los demandantes al dictar una sentencia a su favor sin que se celebre una vista en los méritos, sino que es una norma procesal que pretende evitar las dilaciones innecesarias en el curso de los procesos judiciales. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, supra*, a la pág. 587; *Ocasio v. Kelly Servs., supra*, a las págs. 670-671. Por lo tanto, la misma “opera como un remedio coercitivo contra una parte adversaria la cual, habiéndosele concedido la oportunidad de refutar la reclamación, por su pasividad o temeridad opta por no defenderse”. *Íd.; Álamo v. Supermercado Grande, Inc., supra*, a la pág. 100.

Debido a ello, la anotación de rebeldía tiene la consecuencia de que se den por admitidos todos y cada uno de los hechos correctamente alegados en la demanda. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, supra*, a la pág. 598; *Ocasio v. Kelly Servs., supra*, a la pág. 671; *Álamo v. Supermercado Grande, Inc., supra*, a la pág. 101. Además, tiene el efecto de autorizar al Tribunal para que dicte sentencia, **si procede como cuestión de derecho**. *Íd.*, a la pág. 598. Por consiguiente, la discreción conferida al tribunal, para conceder o denegar una solicitud de anotación de rebeldía, requiere que se haga un balance justo entre el interés de cumplir con su labor constitucional e indelegable de velar y garantizar que los procedimientos judiciales se ventilen sin demora y el derecho de todo litigante a tener su día en corte. *Maldonado v. Srio. de Rec. Naturales*, 113 DPR 494, 497 (1982).

-B-

El Derecho inmobiliario registral se fundamenta en una serie de principios, entre los cuales se destacan los principios de inscripción, publicidad formal y prioridad o rango. Como es sabido, en nuestra jurisdicción la inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos dominicales es voluntaria y, como regla

general, declarativa. Es decir, la inscripción en el Registro de la Propiedad no provoca el nacimiento de los derechos reales, sino que tiene meramente una función declarativa que garantiza, mediante la publicidad registral, que los derechos que publica ya existen fuera del registro. Además, la naturaleza de nuestro sistema registral es de folio real. El uso de este sistema para las inscripciones permite que cada finca esté individualizada por su propio número, lo que facilita que en el mismo folio consten inscritas todas las operaciones atadas al bien inmueble.

Como resultado de la función declarativa, salvo en casos excepcionales, los derechos reales nacen, se modifican, se transmiten y se extinguen fuera del Registro. L. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 42. Esos casos excepcionales, no son otra cosa que una serie de derechos reales cuya inscripción es constitutiva, por lo que nacen desde el momento en que son inscritos en el Registro de la Propiedad, indistintamente del momento en el que las partes se hayan obligado u otorgado la escritura pública mediante la cual se materializa la concesión del derecho real del que se trate.

Entre los casos excepcionales se encuentra el derecho real de garantía de hipoteca. Precisamente por su naturaleza constitutiva, para que la hipoteca sea válida y cobre vida jurídica, 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. 57 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 30 LPRA sec. 6084, (en adelante, “LRPI”). Por consiguiente, si el derecho real de hipoteca no se constituye, a través de su inscripción en el Registro de la Propiedad, sólo existirá un derecho de crédito

exigible y válido, pero no el derecho real de hipoteca. *S.J. Credit, Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181, 188-189 (1982). Dicho de otro modo, una escritura de constitución de hipoteca no inscrita en el Registro de la Propiedad solo tiene el carácter de un crédito personal. Al respecto el Tribunal Supremo ha expresado que “[l]a hipoteca es un derecho real de garantía que se caracteriza por su accesoriedad y función aseguradora de una percepción dineraria. [...] *La inscripción registral de la hipoteca representa el acto constitutivo* mediante el cual la garantía, que la hipoteca representa, produce efectos reales y adviene eficaz *erga omnes*”. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388-389 (1994). (Énfasis en el original, citas suprimidas).

Por otro lado, es importante recordar, máxime cuando se trate de un derecho real cuya inscripción en el Registro de la Propiedad es constitutiva, que la inscripción se retrotrae al momento de la presentación. En lo pertinente, el Art. 19 de la LRPI, *supra*, establece que:

*Los títulos inscritos surtirán efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción. **Se considerará como fecha de inscripción**, para todos los efectos que ésta deba producir, aun para determinar el plazo necesario para la cancelación de asientos, **la fecha de la presentación que deberá constar en la inscripción misma.***

El rango o la preferencia entre dos (2) o más inscripciones relativas a una misma finca, dependerá de la fecha, hora y número del asiento de presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Un título inscrito podrá posponerse a favor de otro siempre con el consentimiento expreso, mediante escritura pública, de los titulares y/o acreedores cuyo título o crédito se vea afectado, si algunos. (Énfasis suplido).⁹

Surge del artículo anterior, que se considerara como fecha de inscripción, para todos los efectos que esta produce, entre ellos la constitución de ciertos derechos reales como la hipoteca, la fecha

⁹ 30 LPRA sec. 6034.

de presentación de todos aquellos documentos necesarios que acrediten la existencia del derecho que se pretenda inscribir. En esta etapa cobra gran importancia el principio de publicidad formal, ya que la función primordial del Registro de la Propiedad es precisamente dar publicidad a los derechos reales. Esta publicidad se manifiesta a través de los distintos libros del Registro. En lo atinente al caso que nos ocupa, la presentación de documentos para su inscripción produce un asiento el cual se registra en el Libro de Operaciones Diarias.

A través del libro de operaciones diarias se hace constar la presentación de los documentos por orden cronológico, esto es, fecha, hora exacta y número de presentación, así como otras particularidades. La referida información es consignada en el asiento de presentación designado a los documentos que se presenten en el Registro para su inscripción. El asiento de presentación es, pues, un “asiento preliminar, preparatorio o transitorio que permite la extensión de otros asientos en los libros de inscripción”. L. Rivera Rivera, *op cit.*, a la pág. 260. Cada asiento de presentación contendrá la siguiente información:

1. *La fecha y hora exacta de presentación.*
2. *Número del asiento.*
3. *Nombre del presentante y del interesado, la dirección electrónica, postal y el número de fax del notario autorizante y del notario presentante, de ser diferentes, o de la parte interesada.*
4. *Aranceles pagados.*
5. *Información del documento y sus complementarios.*
6. *Número de finca y número de catastro.*

Cada documento con sus complementarios motivará un sólo asiento de presentación. En ningún caso se admitirán dos documentos en un mismo asiento. En cada asiento se hará constar la acción tomada por el Registrador respecto al documento. Art. 257 de la LRPI, 30 LPRA sec. 6422.

Cónsono con lo que mencionamos anteriormente, la información provista por el asiento de presentación será utilizada posteriormente cuando se califiquen los documentos y, de cumplir con los requisitos de ley, finalmente produzcan un asiento en el libro electrónico de inscripción. “El libro de inscripción se compone de todos los folios electrónicos reales correspondientes a las fincas que pertenecen a una demarcación particular.” Art. 236 de la LRPI, 30 LPRA sec. 6441. Sobre el contenido del asiento, el Art. 266 de la LRPI, 30 LPRA sec. 6444, dispone que, “[e]n los asientos de inscripción se hará un breve extracto del acto o negocio jurídico contenido en el documento y se cumplirá con los requisitos dispuestos en el Artículo 23 de esta Ley”.

En resumen, luego de ser presentados los documentos correspondientes y estos ser debidamente calificados por el Registrador, de cumplir con lo requerido por ley, se procederá con la inscripción del derecho real del que se trate. Partiendo de los principios arriba esbozados, procedemos a discutir el principio de prioridad o rango, principio fundamental luego de practicarse varias inscripciones, específicamente, cuando versan sobre el mismo derecho real de garantía, la hipoteca.

El rango registral es el puesto que un derecho real ocupa, en relación con otros, respecto a un mismo bien inmueble en el Registro de la Propiedad. Dicho rango o preferencia es concedido de acuerdo al principio de primero en tiempo primero en derecho. A su vez, el principio de prioridad está cimentado en los principios antes discutidos, pues el rango se obtiene al momento de la presentación del documento que consigna el derecho real que se interesa inscribir en el Registro de la Propiedad. En otras palabras, este principio se basa, en gran parte, en el asiento de presentación porque, una vez el derecho real es debidamente inscrito, la fecha de inscripción se retrotrae a la de presentación,

surtiendo efectos contra terceros desde entonces y **determinando la superioridad o rango entre inscripciones sucesivas**. L. Rivera Rivera, *op cit.*, a la pág. 269; Art. 19 de la LRPI, *supra*.

Entre los efectos del principio de rango se encuentra la eficacia preferente, consagrada en el Art. 19 de la LRPI. Esta opera en los casos sobre derechos que no son incompatibles, por ejemplo, el caso de la inscripción del derecho real de hipoteca no cierra el registro para la inscripción otro derecho real de hipoteca constituido posteriormente. Habida cuenta de que dos o más hipotecas pueden coexistir en el Registro, el efecto del principio de rango es otorgar un carácter preferente a la hipoteca que se inscriba primero. Sobre las repercusiones de lo antes mencionado, el tratadista Luis Rivera Rivera, señala que:

El rango cobra especial relevancia en el caso de la hipoteca cuando se pretende su realización dineraria. La ejecución de una hipoteca de mejor rango produce la extinción de las hipotecas y los demás derechos reales de rango inferior, fenómeno que se conoce como efecto resolutorio. Subsistirán, sin embargo, las hipotecas y los demás derechos inscritos con anterioridad a la hipoteca que se ejecuta. [...].

La ejecución también tiene efectos en la atribución del precio sobrante. El rango de las hipotecas posteriores determinará el orden en que cobrarán los respectivos acreedores. La segunda hipoteca contará solo con el remanente del precio de realización una vez cobre el acreedor de la primera hipoteca. Esto ocurrirá también con la tercera hipoteca en rango, y así sucesivamente. L. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 216.

Podemos concluir, que el principio de rango es fundamental para el acreedor hipotecario. Ahora bien, en nuestra jurisdicción, la eficacia de este principio en cuanto se proyecte más allá de la formalidad que, por su propia naturaleza, otorga una preferencia automática a quien primero llega al Registro de la Propiedad, está **supeditada al principio de la fe pública registral**, concretamente a la necesidad de que el favorecido por la prioridad reúna la

condición de ser tercero registral. *Pascual v. Fernández Sierra*, 108 DPR 426, 432 (1979). (Énfasis suplido).

Por último, 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, 142-143 (2007). Ahora bien, en ocasiones, la llamada realidad registral es incompatible con la realidad extraregistral. 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 DPR 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. Íd., a la pág. 609.

Lo importante en estos casos es que, advertida la inexactitud, se proceda con la corrección oportuna con el fin de salvaguardar los principios rectores de nuestro sistema inmobiliario registral y con ellos la confianza depositada en las constancias del Registro de la Propiedad, fundamental para propiciar y fomentar el tráfico jurídico de los derechos reales. En ese sentido, el Art. 212 de la LRPI establece lo concerniente a la rectificación de errores. Dicho artículo dispone:

La rectificación del Registro podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente, o que resulte lesionado por el asiento inexacto.

La rectificación se practicará con arreglo a las siguientes normas:

1. Cuando la inexactitud surja por no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación se hará:

- a. Por la inscripción del título procedente, si ello es posible,*
- b. Por reanudación del tracto sucesivo, y*
- c. Por resolución judicial que ordene la misma.*

2. Cuando la inexactitud deba su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación.

3. Cuando la inexactitud tenga lugar por defecto o error de algún asiento, se rectificará el Registro, según lo establecido en este título.

4. Cuando la inexactitud proceda de la falsedad, nulidad o defecto del título que motivó el asiento por cualquiera otra causa no especificada anteriormente, la rectificación requerirá el consentimiento del titular afectado por ella o, a falta del mismo, una resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, deberá presentarse la demanda contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trata de rectificar conceda algún derecho.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se deriva. 30 LPRA sec. 6352.

Por su parte, el Art. 214 añade que:

Los errores cometidos por el Registrador al extender un asiento podrán ser corregidos, siempre que no afecten derechos de titulares inscritos, bien de oficio o a solicitud de parte interesada, y siempre que se tenga a la vista el instrumento o la imagen digital del instrumento que motivó la acción.

Cuando la rectificación pudiera afectar derechos de titulares inscritos se exigirá el consentimiento de éstos para corregir el error o una resolución judicial ordenando la corrección del asiento. 30 LPRA sec. 6354. (Énfasis suplido).

Podemos colegir que, cuando la rectificación afecte los derechos de titulares inscritos, la misma no se podrá realizar salvo que el referido titular cuyo derecho se afecte consienta expresamente a ello. Por lo tanto, ante la falta de consentimiento del titular del derecho que será afectado por la rectificación, quien

solicita la rectificación deberá instar una demanda y solicitar al tribunal que, de proceder en derecho, emita una resolución ordenando la misma.

III.

En el recurso de apelación ante nuestra consideración, nos corresponde determinar si actuó conforme a derecho el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud de anotación de rebeldía y desestimar la demanda sobre rectificación error de asiento registral. Por estar íntimamente relacionados entre sí, procederemos a discutir el segundo, tercero y cuarto señalamiento de error en conjunto.

Como ya dijimos, la parte apelante adquirió en el curso ordinario de negocios un pagaré hipotecario por el valor de \$63,000.00, y que, luego de tal adquisición se percató que el derecho real de hipoteca que había adquirido ostentaba un rango de segunda hipoteca. Ello pues, por error e inadvertencia, las escrituras mediante las cuales se constituyeron, tanto su derecho hipotecario, como el derecho hipotecario que aparecía en un rango superior al suyo, habían sido presentadas el mismo día en el Registro de la Propiedad para su inscripción en orden inverso. Tras no haber podido identificar al acreedor de la segunda hipoteca inscrita en primer rango, la parte apelante optó por incoar una demanda de conformidad con el Art. 214 de la LRPI, *supra*, para que el tribunal emitiera una resolución y ordenara la rectificación.

En síntesis, la parte apelante alega que, en virtud de lo resuelto en *Pascual v. Fernández Sierra, supra*, procede que se ordene la rectificación del asiento registral de manera que se invierta el orden de las hipotecas, quedando la suya en primer rango. Fundamenta lo anterior en que la inscripción practicada se debió al error del presentante y es en total contravención a la voluntad de las partes otorgantes.

Como bien señaló el foro de instancia, en efecto, la voluntad de las partes al momento de otorgar las dos escrituras fue constituir primero la hipoteca por el valor de \$63,000.00 y luego la hipoteca por el valor de \$10,000.00. De manera que, se podría entender que también era su voluntad que las escrituras fueran inscritas en el Registro de la Propiedad conforme al orden en que fueron otorgadas, para que la hipoteca de mayor valor ostentara un rango superior a la hipoteca de menor valor. No obstante, al momento de la presentación, las escrituras se invirtieron, quedando inscritas en contradicción con la voluntad de los otorgantes. Basado en lo anterior, RCAC argumenta que el acreedor hipotecario, parte desconocida y tenedor del pagaré, no se puede beneficiar de este error.

De umbral debemos distinguir los hechos del caso de *Pascual v. Fernández Sierra, supra*, del caso de autos. El Tribunal Supremo resolvió en el caso aludido que el principio de rango y su efecto preferente no cobijaban al titular del derecho real de hipoteca que, aunque efectivamente había inscrito su derecho primero, carecía de buena fe. Así, nuestro Más Alto Foro estableció que el principio de prioridad o rango, cede ante el principio de la buena fe registral. En aquel caso, coexistían dos derechos reales de hipoteca, sobre el mismo bien inmueble, constituidos por los mismos deudores hipotecantes, mediante escrituras autorizadas en fechas y ante notarios distintos, a favor de dos acreedores diferentes. Pascual, acreedor hipotecario de la segunda hipoteca constituida, presenció el otorgamiento de la escritura de constitución de la primera hipoteca a favor del banco que financió una compraventa en la cual Pascual figuró como parte vendedora. Consecuentemente, Pascual sabía que, al constituirse posteriormente una hipoteca a su favor, la misma se suponía quedara en un segundo rango, ya que los deudores

hipotecantes habían constituido una primera hipoteca a favor del banco. Por tal conocimiento, el Tribunal Supremo determinó que Pascual, quien había logrado inscribir su derecho real de hipoteca primero que el banco, carecía de buena fe y que la carrera al Registro de la Propiedad no podía imponer la postergación involuntaria de un gravamen preferente.

En el caso que nos ocupa, las deudoras hipotecantes otorgaron dos escrituras de constitución de hipoteca, el mismo día, ante el mismo notario y a favor del mismo acreedor. No podemos olvidar que en lo que a la hipoteca respecta, es el acreedor hipotecario a quien le beneficia la correcta inscripción de su derecho real de garantía, pues de lo contrario solo tendrá un derecho de crédito sin más. Resulta ineludible concluir que, en el caso de autos, al constituirse las hipotecas y luego presentarse en el Registro para su inscripción, el efecto fundamental del principio de rango era hasta cierto grado irrelevante porque el acreedor hipotecario original de ambas hipotecas era el mismo, Doral. De manera que, al quedar finalmente inscritas allá para el 22 de enero de 2015, nueve años después de haber sido presentadas en el Registro de la Propiedad, y ser Doral notificado de dicha inscripción, este debió conocer el orden en que quedaron inscritas. Es por ello, que el TPI determinó que, era a Doral a quien correspondía gestionar la rectificación si interesaba alterar el rango de las dos hipotecas constituidas a su favor, sin embargo, al no actuar se debía entender que consentía el error en la inscripción. Esto así, porque el principio de rango no produciría su efecto fundamental, en el caso de Doral, por ser acreedor de ambos derechos hipotecarios.

Debido a lo anterior, es cuando Doral cierra sus operaciones y distintas instituciones financieras comienzan a adquirir sus activos, que el rango de las hipotecas verdaderamente surtió

efectos prácticos. Surge del expediente que Doral cerró operaciones para el 27 de febrero de 2015 y, reiteramos, las inscripciones se extendieron el 22 de enero de 2015. Habida cuenta de ello, el TPI razonó que, dado los hechos particulares del caso, no se justificaba obviar el efecto preferente del principio de rango ya que la parte apelante carecía de buena fe. Esto pues, el concepto de buena fe en el ámbito del derecho inmobiliario registral exige un cierto grado de diligencian y esta a su vez supone una disposición de cuidado y esmero que se traduce en una actividad realizada de la manera más idónea. *Banco Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591, 612 (1990).

Toda vez que de las constancias del Registro surgía, claramente, que el derecho real de hipoteca que RCAC iba a adquirir ostentaba un rango de segunda hipoteca, es forzoso concluir que la parte apelante no cumplió con el grado de diligencia requerido por la buena fe registral. Igual que el foro *a quo* no encontramos nada el expediente que nos mueva a concluir que, basado en los hechos particulares del caso y en los documentos presentados, procede obviar los efectos del principio de prioridad. No encontramos fundamentos en derecho que justifiquen emitir una orden que directamente transgrede los efectos de un principio fundamental de nuestro ordenamiento inmobiliario registral. Por tanto, el TPI no abusó de su discreción al concluir que a tenor con el principio de rango el remedio solicitado por la parte apelante no procede en derecho.

Por último, en su primer error, la parte apelante le imputa al TPI haber errado al denegar la solicitud para que se anotara la rebeldía de los demandados y dictara sentencia en rebeldía concediendo el remedio solicitado y, por el contrario, haber desestimado la demanda en el caso de epígrafe. La parte que solicita la anotación de rebeldía de uno o varios demandados

puede optar por presentar una moción a esos únicos efectos o simultáneamente solicitar la anotación y que se dicte la sentencia en rebeldía correspondiente. Es sabido que la anotación de rebeldía de ninguna manea garantiza que se dictará sentencia contra el rebelde y en favor del demandante, sino que la sentencia será dictada en la medida que proceda en derecho el remedio solicitado. A su vez, de dictarse la sentencia esta debe responder estrictamente al remedio solicitado en la demanda, pues fue de esta reclamación que las partes en rebeldía optaron por no defenderse.

En el caso de autos los codemandados fueron debidamente emplazados, pero ninguno compareció al pleito. Esto motivó que la parte apelante presentara una moción solicitando al TPI que le anotara la rebeldía y emitiera una sentencia en rebeldía en la que ordenara al Registrador a realizar la rectificación solicitada, invirtiendo el rango de las hipotecas en cuestión. El TPI razonó que a pesar de que los codemandados no habían comparecido, por haber concluido que el remedio solicitado no procedía en derecho, no les iba a anotar la rebeldía. Esta conclusión del TPI estuvo basada en la discreción que nuestro ordenamiento procesal le reconoce al Foro de Instancia al momento de evaluar la concesión o denegatoria de una solicitud de anotación de rebeldía. No encontramos nada en los autos, ni la parte apelante nos ha puesto en posición de intervenir con la discreción de nuestro Foro hermano. Es norma reiterada que debemos abstenernos de intervenir con el ejercicio de la discreción del TPI, salvo que haya mediado un craso abuso de discreción, perjuicio o parcialidad o se haya equivocado en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo y nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986). No detectamos perjuicio,

parcialidad o abuso de discreción por parte del Foro apelado. Por consiguiente, nos abstenemos de intervenir con la discreción ejercida por el foro *a quo* y en la cual fundamentó su determinación. A la luz de lo anterior, procede confirmar la Sentencia apelada.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Vega Baja.

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

EL Juez Adames Soto disiente sin opinión escrita.

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