

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

Apelado

v.

ISLA DEL CARIBE
DEVELOPMENT, INC.;
CARMELITA AGOSTO ACOSTA

Apelantes

KLAN202000193

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Humacao

Civil Núm.:
HSCI201501042

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Judicial

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Reyes Berríos¹

Reyes Berríos, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de noviembre de 2020.

Comparece Isla del Caribe Development, Inc., Yoanaliz Santana Agosto y Lina Michelle Santana Agosto (Isla del Caribe Development *et al.* o parte apelante) mediante el presente recurso de *Apelación* y nos solicitan que revoquemos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao, el 2 de enero de 2020, debidamente notificada el 16 de enero de ese mismo año. Mediante esta, el foro *a quo* condenó a los miembros de la Sucesión de Carmelita Agosto Acosta como deudores solidarios y garantizadoras del préstamo objeto de controversia en este pleito. Cónsono con lo anterior, ordenó el pago de \$616,840.36, correspondientes a \$515,593.60 de principal, \$90,759.22 de intereses acumulados, \$10,488.14 de penalidades por atrasos y \$90,000.00 para cubrir costas, gastos y honorarios de abogados garantizados mediante hipoteca.

¹ Mediante Orden Administrativa Núm. TA-2020-113 se designó a la Hon. Noheliz Reyes Berríos en sustitución de la Hon. Monsita Rivera Marchand.

I

El 17 de octubre de 2015 Scotiabank presentó *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de Isla del Caribe Development, Inc. y la señora Carmelita Agosto Acosta. En apretada síntesis, solicitó el pago por incumplimiento de un préstamo comercial que originalmente fue concedido por RG Premier Bank y adquirido por Scotiabank por medio de la FDIC. Sin embargo, posteriormente, Oriental Bank adquirió el préstamo por medio de dicha entidad ante la disolución de Scotiabank. El préstamo comercial fue por \$900,000.00 de los cuales se adeudaban \$656,712.74. Tras el fallecimiento de la Sra. Carmelita Agosto Acosta, el Tribunal de Primera Instancia ordenó la interpelación de los miembros de la sucesión. Así las cosas, el 11 de mayo de 2018, el foro primario dictó *Sentencia Parcial* declarando Ha Lugar la solicitud sumaria de Scotiabank y desestimó la demanda contra tercero en contra el Sistema Universitario Ana G. Méndez. En esta ocasión, ordenó el pago de \$616,840.36 y \$90,000.00 para cubrir costas y gastos de honorarios de abogado.

Luego de múltiples trámites procesales, el 18 de marzo de 2019, Scotiabank presentó una solicitud sumaria en contra de la sucesión. El 15 de abril de 2019, los miembros de la Sucesión presentaron *Oposición a Moción de Solicitud de Sentencia Sumaria, Contestación a la Demanda Enmendada* y una nueva *Demanda de Tercero* en contra del Sistema Universitario Ana G. Méndez. Tiempo después, Scotiabank presentó *Réplica a Oposición a Sentencia Sumaria* y *Suplementando Moción de Sentencia Sumaria para Atemperarla a Contestación a Demanda Enmendada Presentada Tardíamente*, así como *Desestimación de Demanda de Tercero al Amparo de la Doctrina de Cosa Juzgada e Impedimento Colateral por Sentencia*.

Atendidos los planteamientos, el 2 de enero de 2020, el foro a quo dictó *Sentencia* contra los miembros de la sucesión ordenando el pago solidario de \$616,840.36 y declaró Ha Lugar la solicitud de desestimación en cuanto al Sistema Ana G. Méndez. Inconforme, el 27 de enero de 2020, la parte apelante presentó *Moción de Reconsideración*, la cual fue resuelta el 27 de febrero de 2020, y declarada No Ha Lugar. Aún inconforme, el 3 de marzo de 2020, compareció ante nos mediante el presente recurso de Apelación. Señala la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR HA LUGAR LA SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN DE LA DEMANDA CONTRA TERCERO PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE, SIN ESTABLECER DETERMINACIONES DE HECHO NI CONCLUSIONES DE DERECHO QUE JUSTIFIQUEN LA DESESTIMACIÓN DE LA DEMANDA CONTRA TERCERO.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO PERMITIR LA DEMANDA CONTRA TERCERO, PRIVANDO A LA SUCESIÓN DE CARMELITA AGOSTO ACOSTA DEL DERECHO DE TRAER AL PLEITO A UNA PARTE RESPONSABLE DEL PAGO DE LA OBLIGACIÓN RECLAMADA.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DESESTIMAR LA DEMANDA POR FALTA DE PARTE INDISPENSABLE ANTE LA FALTA DE COMPARECENCIA DEL GOBIERNO FEDERAL.

Por su parte, la parte apelada compareció mediante *Alegato de la Parte Apelada*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, el Derecho y la Jurisprudencia aplicable, resolvemos.

II

A

La jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias.² En atención a ello, es norma reiterada que las cuestiones sobre jurisdicción son de

² *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, 191 DPR 700, 708 (2014).

carácter privilegiado.³ Ello exige que los tribunales seamos fieles guardianes de nuestra jurisdicción, independientemente el asunto haya sido planteado anteriormente.⁴ Además, en nuestro ordenamiento legal la jurisdicción no se presume, pues previo a la consideración en los méritos de un recurso, o una vez cuestionada su jurisdicción, es nuestro deber ministerial evaluar si poseemos jurisdicción, toda vez que ello incide directamente sobre nuestro poder para adjudicar una controversia.⁵ La ausencia de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada, pues las partes ni el tribunal pueden asumirla.⁶

Por último, los tribunales no tienen discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. Conforme a ello, el inciso (c) de la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones dispone que el Tribunal de Apelaciones “[p]odrá desestimar un recurso de apelación o denegar un auto discrecional por cualquiera de los motivos consignados en el inciso (b) precedente”.⁷ Uno de los motivos para que el Tribunal de Apelaciones desestime un recurso *motu proprio* un recurso es por carecer de jurisdicción.⁸

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil⁹, dispone:

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.¹⁰

La precitada regla descansa en dos preceptos: por un lado, la protección constitucional que impide que las personas sean privadas de su libertad o propiedad sin un debido proceso de ley;

³ *Junta de Planificación v. Frente Unido Pro Defensa Del Valle de Lajas*, 165 DPR 445 (2005).

⁴ *Íd.*

⁵ *Carattini v. Collazo Systems*, 158 DPR 345 (2003); *Sociedad de Gananciales v. A.F.F.*, 108 DPR 644 (1979).

⁶ *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 DPR 513 (1991).

⁷ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.

⁸ *Íd.*

⁹ 32 LPRA Ap. V, R. 16.1.

¹⁰ *Íd.*

por otro lado, en la necesidad de que la sentencia o decreto de un tribunal sea completo.¹¹ Es decir, si los intereses de ese tercero ausente se verían afectados por la determinación que tome un tribunal en el pleito en el cual está ausente.¹²

En términos generales, la defensa de parte indispensable es de naturaleza privilegiada. Esto se debe a que la misma es irrenunciable, por lo que puede ser presentada en cualquier etapa procesal, incluso en etapas apelativas.¹³ La naturaleza de la defensa misma es de vital importancia al nivel que su aplicación no depende de la iniciativa de las partes para atender un problema de parte indispensable, pues los tribunales pueden actuar *sua sponte* para considerarla. Pues el efecto que tiene la ausencia de parte indispensable resulta en privar al tribunal de jurisdicción para adjudicar las controversias ante sí.¹⁴

Particularizamos a continuación los elementos que componen la Regla 16.1 de Procedimiento Civil. Por un lado, el “interés común” al que se refiere la regla no es cualquiera, sino de un interés “de tal orden que impida producir un decreto sin afectarlo.”¹⁵ Por tal razón, la acumulación indispensable de partes requiere un enfoque pragmático.¹⁶ Ello exige la distinción entre diversos géneros del caso.¹⁷ Es decir, requiere una **evaluación individual de los intereses envueltos a la luz de las circunstancias particulares de**

¹¹ *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 199 DPR 499, 510 (2015).

¹² *Íd.*

¹³ *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, *supra*, pág. 511.

¹⁴ *Íd.* Décadas atrás el Tribunal Supremo identificó una **parte indispensable** como “aquella persona cuyos derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio.” *Fuentes v. Tribl. de Distrito*, 73 DPR 959, 981 (1952).

¹⁵ *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, *supra*, pág. 511; *Hernández Agosto v. López Nieves*, 114 DPR 601, 607 (1983). Véase, además, *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005).

¹⁶ *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, *supra*, pág. 511 citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da ed., San Juan, Pubs., JTS, 2011, pág. 691.

¹⁷ *Hernández Agosto v. López Nieves*, *supra*, pág. 606.

cada caso y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación.¹⁸

Por otro lado, la frase “sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia” —a los fines de determinar lo que es una parte indispensable—, a tenor de la Regla 16 de Procedimiento Civil, se refiere a la persona o entidad que debería hacerse parte en el pleito para no afectar su interés en el mismo.¹⁹ A su vez, dicho interés afectado tiene que ser real e inmediato, al extremo de impedir la preparación de un decreto judicial adecuado. La frase “remedio completo” alude al remedio que tienen entre sí las personas y las entidades que ya son parte en el pleito, más no incluye el remedio obtenible entre una parte en la acción y una persona o entidad ausente del litigio.²⁰ En otros términos, el interés común no es cualquier interés, sino a un interés de tal orden que impida la preparación de un decreto judicial sin afectarlo. Por consiguiente, se ha resuelto que “los tribunales tienen que hacer un juicioso análisis que considere la determinación de los derechos de un ausente y las consecuencias de no ser unido como parte en el procedimiento.”²¹ Por ello, debemos determinar si es viable hacer justicia mediante la concesión de un remedio final y completo sin que se afecten los intereses del ausente.²²

B

Es norma conocida que en nuestro ordenamiento civil las sentencias dictadas por los tribunales requieren que se cumplan con ciertas exigencias de forma.²³ Ante ello, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil dispone que:

¹⁸ *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, *supra*, pág. 511; *Romero v. S.L.G. Reyes*, *supra*, pág. 732.

¹⁹ *Hernández Agosto v. López Nieves*, *supra*, pág. 607-608.

²⁰ *Hernández Agosto v. López Nieves*, *supra*, pág. 607.

²¹ *Romero v. S.L.G. Reyes*, *supra*, pág. 732-733.

²² *Íd.*, pág. 733.

²³ *Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, 203 DPR _____, (2019), 2019 TSPR 227 del 4 de diciembre de 2019, pág. 13.

En todos los pleitos, el tribunal especificará los hechos probados, consignará separadamente sus conclusiones de derecho y ordenará que se registre la sentencia que corresponda. Al conceder o denegar *injunction* interlocutorios, el tribunal, de igual modo, consignará las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho que constituyan los fundamentos de su resolución. Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos. Las determinaciones de hechos de un comisionado especial, en tanto y en cuanto el tribunal las adopte, se considerarán como determinaciones de hechos del tribunal.

No será necesario especificar los hechos probados y consignar separadamente las conclusiones de derecho:

(a) al resolver mociones bajo las Reglas 10 ó 36.1 y 36.2, o al resolver cualquier otra moción, excepto lo dispuesto en la Regla 39.2;

(b) en casos de rebeldía;

(c) cuando las partes así lo estipulen, o

(d) cuando el tribunal así lo estime por la naturaleza de la causa de acción o el remedio concedido en la sentencia.

En los casos en que se deniegue total o parcialmente una moción de sentencia sumaria, el tribunal determinará los hechos en conformidad con la Regla 36.4.²⁴

Dicha excepción, respecto a no ser necesario incluir determinaciones de hechos y consignar separadamente las conclusiones de derecho, estaba contemplada en la anterior Regla 43.2 de Procedimiento Civil.²⁵ Solamente el único cambio sustantivo que sufrió la regla fue a los únicos efectos de añadir el siguiente párrafo: “[e]n los casos en que se deniegue total o parcialmente una moción de sentencia sumaria”.²⁶ Asimismo, nuestra regla tiene su génesis en la Regla 52 de Procedimiento Civil federal.²⁷ Recientemente, el Tribunal Supremo atendió *Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.* en donde resolvió una controversia similar

²⁴ 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

²⁵ 32 LPRA Ap. II, R. 43.2.

²⁶ Véase *Informe de Reglas de Procedimiento Civil*, en la pág. 513 (marzo 2008).

²⁷ Dicha regla establece que “The court is not required to state findings or conclusions when ruling on a motion under Rule 12 or 56 or, unless these rules provide otherwise, on any other motion.” Fed. R. Civ. P. R. 52, 28 USCA R. 52. Incluso, nótese que nuestra regla adiciona tres excepciones que la regla federal no contempla.

al error señalado en el pleito de epígrafe. Allí, el Tribunal Supremo resolvió que no existe duda que la Regla 42.2 de Procedimiento Civil releva al tribunal de consignar determinaciones de hechos al momento de resolver un caso mediante la vía sumaria.²⁸ A manera de excepción, el tribunal deberá consignar las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho cuando se deniega total o parcialmente una solicitud de sentencia sumaria y no cuando es concedida en su totalidad.²⁹

En *Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.* ambas partes presentaron una solicitud de sentencia sumaria con su correspondiente oposición. Aun cuando el Tribunal Supremo tomó en consideración si fue oportuna o no la réplica u oposición presentada por el señor Pérez Vargas, el tribunal entendió que éste no presentó hechos adicionales ni evidencia documental que controvirtiera los hechos propuestos por Office Depot / Office Max, Inc. Por tanto, ante la procedencia de la solicitud sumaria presentada por Office Depot / Office Max, Inc. ante el Tribunal de Primera Instancia, el Tribunal Supremo entendió que era innecesario que dicho tribunal estableciera determinaciones de hecho, toda vez que la solicitud de sentencia sumaria se basa en la inexistencia de hechos en controversia que no fueron controvertidos.

C

La Regla 12 de Procedimiento Civil³⁰ atiende lo pertinente a las alegaciones en cuanto a terceras partes. Dicha regla atiende dos situaciones diferentes: (1) cuando la parte demandada podrá traer a un tercero como parte y (2) cuando la parte demandante podrá traer

²⁸ *Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, *supra*, pág. 17.

²⁹ *Íd.*, págs. 17-18.

³⁰ 32 LPR Ap. V, R. 12.

a un tercero como parte.³¹ A esos efectos, la Regla 12.1 de dicho cuerpo reglamentario dispone:

La parte demandada podrá notificar, como demandante contra tercero, un emplazamiento y demanda a una persona que no sea parte en el pleito y que sea o pueda ser responsable a la parte demandada por la totalidad o por parte de la reclamación de la parte demandante, o que sea o pueda ser responsable a cualquier parte en el pleito.

La demanda contra tercero podrá presentarse sin permiso del tribunal dentro de los treinta (30) días contados a partir de la fecha de la presentación de la contestación a la demanda o de la réplica a una reconvencción. Transcurrido dicho término, deberá solicitarse permiso al tribunal para presentar la demanda, previa demostración de justa causa.

La persona así emplazada, quien en lo sucesivo se denominará “tercero demandado” o “tercera demandada”, presentará sus defensas a la reclamación del o de la demandante contra tercero según se dispone en la Regla 10, y presentará su reconvencción a la reclamación del o de la demandante contra tercero y las reclamaciones contra coparte que tenga contra cualquier otro tercero demandado u otra tercera demandada según se dispone en la Regla 11.

El tercero demandado o tercera demandada podrá oponer contra la parte demandante cualesquiera defensas que el o la demandante contra tercero tenga contra la reclamación de la parte demandante. El tercero demandado o la tercera demandada podrá también presentar contra la parte demandante cualquier reclamación que surja del acto, de la omisión o del evento que motive la reclamación original en el pleito. La parte demandante podrá presentar cualquier reclamación contra el tercero demandado o la tercera demandada que surja del acto, de la omisión o del evento que motive su reclamación original en el pleito y el tercero demandado o la tercera demandada deberá, entonces, presentar sus defensas como se dispone en la Regla 10 y su reconvencción y reclamaciones contra coparte según se dispone en la Regla 11.

Cualquier parte podrá solicitar que se le separe y que se le conceda un juicio por separado o **la desestimación de la reclamación contra tercero, y el tribunal podrá dictar sentencia bien sobre la reclamación original o sobre la reclamación contra tercero solamente de acuerdo con la Regla 42.3.** Un tercero demandado o una tercera demandada podrá proceder de acuerdo con esta Regla 12 contra cualquier persona que no sea parte en el pleito y que sea o pueda serle responsable o a cualquier litigante en el pleito por la totalidad o parte de la reclamación hecha en el pleito.³²

³¹ *Supra*, R.12.1 y R. 12.2, respectivamente.

³² 32 LPR Ap. V, R. 12.1.

D

Se ha resuelto que la anotación preventiva de embargo no crea ni declara derecho alguno a favor del anotante, pues dicha orden provisional no altera la naturaleza de las obligaciones.³³ Tampoco puede el pleito darle carácter de derecho real e hipotecaria a dicha anotación ni reserva rango como la mención.³⁴ De hecho, esta anotación preventiva se refiere a acciones que no conllevan modificación o extinción de algún derecho inscrito.³⁵ En resumen, el propósito de esta es asegurar el crédito de un acreedor del titular del bien inscrito.³⁶

Por otro lado, la anotación preventiva de embargo tiene el efecto de advertir a los terceros adquirientes o titulares de derechos reales sobre el bien afectado, siempre que sus títulos tengan fecha posterior a la anotación. Pues, de existir inscripciones anteriores, éstos quedan inmunes y tienen rango preferencial, aun cuando se inscriban con posterioridad a la anotación.³⁷ En otros términos, un título anterior a la anotación preventiva prevalece sobre ésta, aunque su inscripción surja posterior.³⁸

III

En su **primer señalamiento de error**, la parte apelante sostiene que el Tribunal de Primera Instancia debió, al resolver la *Solicitud de Desestimación de la Demanda de Tercero*, establecer determinaciones de hecho y consignar las conclusiones de derecho que justificaran la desestimación del recurso. No le asiste razón.

³³ *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, pág. 841-842 citando al profesor Herminio Brau del Toro en *Pérez Mercado v. Martínez Rondón, supra*.

³⁴ *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, pág. 842 citando a *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243, 249 (1997).

³⁵ *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, pág. 842.

³⁶ *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, pág. 842 citando a *Pérez Mercado v. Martínez Rondón, supra*, pág. 151.

³⁷ *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, pág. 842 citando a L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 4ta ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1989, Vol. III, págs. 331-332.

³⁸ *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, pág. 842.

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil³⁹ es clara al establecer que, a manera de excepción, el tribunal no está obligado a establecer determinaciones de hecho y consignar conclusiones de derecho al resolver una moción de carácter dispositiva al amparo de la Regla 10 de Procedimiento Civil⁴⁰. Asimismo, el Tribunal Supremo recientemente en *Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*⁴¹ indicó las excepciones en que el Tribunal de Primera Instancia no estaba obligado a establecer determinaciones de hecho o conclusiones de derecho al amparo de la Regla 36 de Procedimiento Civil.⁴² Aun cuando dicho caso es distinguible al pleito de epígrafe, pues el caso de autos trata sobre una moción dispositiva al amparo de la Regla 10 de Procedimiento Civil —mientras que dicho pleito trató sobre una solicitud de sentencia sumaria al amparo de la Regla 36 de Procedimiento Civil—, ésta refuerza nuestra determinación pues no encontramos como la Regla 42.2 de Procedimiento Civil deba ser aplicada diferente en este caso. Por tanto, ante la claridad de las disposiciones de la Regla 42.2 de Procedimiento Civil⁴³, resolvemos que el error no fue cometido.

En su **segundo señalamiento de error**, la parte apelante sostiene que erró el foro *a quo* al desestimar la demanda contra tercero dirigida a Ana G. Méndez, pues dicha entidad es responsable del pago de la deuda. Con atención a ello, la parte apelante señala que el sistema universitario Ana G. Méndez entró en un contrato de arrendamiento el 2 de mayo de 2008 con la parte apelante y, mediante dicho negocio jurídico, acogió la responsabilidad de la totalidad de los cánones de arrendamiento presentes o futuros que

³⁹ *Supra.*

⁴⁰ *Supra*, R. 10.

⁴¹ *Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, 203 DPR _____, (2019), 2019 TSPR 227 del 4 de diciembre de 2019, pág. 13.

⁴² A manera de excepción, el tribunal deberá consignar las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho cuando se deniega total o parcialmente una solicitud de sentencia sumaria y no cuando es concedida en su totalidad.⁴²

⁴³ *Supra.*

existieran sobre la propiedad. Por ello, invoca la Regla 12.1 de Procedimiento Civil⁴⁴ al entender que Ana G. Méndez puede ser responsable sobre la totalidad o parte de la reclamación. No le asiste razón.

El contrato de arrendamiento al que hace referencia la parte apelante es entre el Sistema Ana G. Méndez e Isla del Caribe Development, Inc. y la señora Carmelita Acosta Agosto, quien está representada por su sucesión en esta ocasión. En otros términos, **dicho contrato solamente es exigible entre las partes contratantes**, por lo es improcedente la acumulación del Sistema Ana G. Méndez por medio del mecanismo de demanda contra tercero, toda vez que no se desprende del expediente ante nuestra consideración que la parte apelada: (1) tuviera conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento ni (2) hubiera consentido, como acreedor hipotecario, al otorgamiento de dicho contrato, de forma que tuviera el conocimiento necesario para exigir directamente al Sistema Universitario Ana G. Méndez los cánones de arrendamiento adeudados. Lo procedente era que Isla del Caribe Development y la señora Carmelita Agosto Acosta, en todo caso, exigieran el cumplimiento del pago de los cánones adeudados al momento de incurrir en incumplimiento, en lugar de la inacción ante el alegado incumplimiento del Sistema Ana G. Méndez esperando a ser demandados, para entonces exigir su cumplimiento. Ante ello, resolvemos que el error no fue cometido.

Por último, en su **tercer señalamiento de error**, la parte apelante sostiene que el foro primario erró al no desestimar la causa de acción ante el reclamo de falta de parte indispensable, a saber, los Estados Unidos de América. En lo particular, los apelantes sostienen que sobre la finca afectada existe un gravamen inscrito en

⁴⁴ *Supra.*

el que los Estados Unidos de América tiene un interés propietario sobre la finca. Ante ello, era imprescindible la acumulación de dicha nación como parte indispensable o, en su defecto, la desestimación del recurso. No le asiste razón.

Ciertamente, existe una anotación preventiva de aviso de confiscación, modalidad parecida al aviso preventivo de embargo en nuestro ordenamiento registral hipotecario. Ante ello, el Gobierno de los Estados Unidos de América solo tiene un interés que aún no es ejecutable, por lo que, según mencionáramos anteriormente, dicha anotación no crea ni quita derechos. Ahora bien, en caso de que, en efecto, el tribunal federal autorice la ejecución del mismo, dicho derecho está sujeto a las constancias del Registro de la Propiedad. Por ello, en esta ocasión, no existe una lesión al interés futuro que pueda tener el Gobierno de los Estados Unidos. Al contrario, la parte afectada puede ser cualquier persona que solicite el embargo sobre dicha propiedad, pues las constancias en el registro gozan de rango de preferencia. Por tal razón, resolvemos que no se cometió el error.

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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