Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Región Judicial de Ponce
Panel IX

GUSTAVO COLLADO, *ET ALS* Demandante-Apelante v. PEDRO A. COLLADO ORTA Demandado-Apelado WANDA COLLADO ORTA y otros Interventores-Apelados	KLCE201600886	*Certiorari*, **acogido como APELACIÓN,** procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce Civil. Núm.: J AC2013-0298 Sobre: División de Comunidad de Bienes

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Flores García y el Juez Sánchez Ramos

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 31 de enero de 2020.

El presente recurso de apelación surge como resultado de un litigio de división de una comunidad de bienes entre la parte apelante, Gustavo Collado Orta, y la parte apelada, Pedro Ángel, Wanda y Zulma, todos de apellidos Collado Orta. La controversia surgió luego que el apelante alegara ser el único dueño de una propiedad, registrada a su nombre, y a nombre de su hermano Pedro Ángel.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

II. Relación de Hechos

La parte apelante demandó la terminación de la copropiedad ostentada por este junto a Pedro Ángel sobre cierta residencia sita en el municipio de Ponce. De acuerdo con las alegaciones, la parte apelante

adquirió la referida propiedad, junto a su hermando Pedro Ángel, mediante instrumento público. También aseveró haber pagado, él solo, todas las mensualidades del préstamo hipotecario utilizado para financiar la compra. Asimismo, aseguró ser el único responsable "del mantenimiento y conservación de la referida propiedad". Finalmente expresó no querer "permanecer en Comunidad de Bienes y desea liquidar la misma como dispone la Ley".

De otra parte, Pedro Ángel aseveró haber vivido la residencia "desde el momento que se realizó la compraventa de la misma hasta septiembre de 2007" y haber realizado "parte de los pagos de la hipoteca que grava la propiedad en controversia". Admitió la existencia de la comunidad de bienes sobre el inmueble descrito en la demanda y acusó al apelante de privarlo "de la posesión, uso y disfrute" de la casa.

Así las cosas, comparecieron Wanda y Zulma, mediante demanda de intervención, para reclamar la titularidad sobre el bien objeto del pleito. Aseguraron haber adquirido el inmueble con "la inversión de compra en gastos de pronto, cierre y otros ascendentes a cerca o más de $35,000.00", obtenidos "de la venta de la casa de Yauco". Aseveraron la existencia de un acuerdo entre todos los hermanos consistente en "que todos pagarían renta proporcional al uso de la propiedad, cosa que se hacía, se unían y se pagaba la hipoteca mensual". Por último, aseguraron no estar interesadas en vender la propiedad. Entre otras cosas, solicitaron el desalojo de la propiedad

y el reconocimiento judicial como las verdaderas dueñas del inmueble en litigio.

La parte apelante presentó una "Contestación a Demanda de Intervención". En cuanto a los puntos principales en controversia, reiteró ser titular, junto a Pedro, de la mencionada residencia. Del mismo modo, calificó la "aportación" de las hermanas como un "regalo a sus hermanos menores para que así vivieran con su madre, ya que otro hermano compró la propiedad". Inclusive afirmó nuevamente haber realizado "el pago del préstamo hipotecario".

Trabada la controversia, y superados varios tramites de rigor en el caso, el foro primario celebró juicio. En la vista, además de estipular alguna evidencia documental, las partes presentaron su propio testimonio para verificar sus reclamaciones y contra reclamaciones.

En virtud de esta prueba el Tribunal emitió sentencia en la que consignó las siguientes determinaciones de hechos:

> 1. El demandante Gustavo Collado Orta y el demandado Pedro Ángel Orta, en conjunto con Wanda y Zulma Collado Orta acordaron que la propiedad a comprarse en la Urbanización La Rambla de Ponce fuese puesta a nombre de Gustavo y Pedro Collado Orta.
> 2. Que la transacción se realizó el 31 de enero de [2002].
> 3. La propiedad objeto de la compraventa es:
>
> "**Urbana**: Solar Número seiscientos veinticinco (625) de la Urbanización La Rambla, extensión número dos (2) del barrio Machuelo abajo Ponce con cabida de cuatrocientos (400) metros cuadrados. En lindes por el Norte, en dieciséis (16) metros con el solar seiscientos diez (610); por el Sur, que su frente en dieciséis (16) metros con la calle número siete (7); por el este, en

veinticinco (25) metros, con el solar número seiscientos veinticuatro (624) y por el Oeste, en veinticinco (25) metros con el solar seiscientos veintiséis (626).

--**Contiene**: una casa residencia de hormigón armado y techo del mismo material.

--**Inscrita**: al Folio 86 del tomo 1,806 de Ponce I, finca número 22,306.

4. La propiedad fue comprada con dinero aportado por las hermanas Wanda y Zulma Collado Orta de la venta de una propiedad privativa de ellas en la Urbanización La Quinta de Yauco.

5. Que la casa objeto de la controversia fue comprada con el propósito de inversión de las interventoras y para que vivieran tanto la interventora Wanda Collado Orta, su madre y los hermanos menores de doble vínculo, incluyendo a Gustavo y Pedro, todos de apellido Collado Orta.

6. Que un hermano de nombre Harry Collado Orta, compró la casa de la Urbanización la Quinta, por lo cual fue sometido el Exhibit VI por estipulación.

7. Parte del dinero se guardó en la cuenta de ahorro perteneciente a la madre de los hermanos Collado Orta y de la cual se presentó la libreta de banco como Exhibit(d).

8. Se presentó de igual manera el Exhibit (e) que es la copia del cheque de la venta de la propiedad de Yauco, por la cantidad de $53,512.33.

9. La decisión de comprar la casa y todas las gestiones para la adquisición, la realizó Wanda Collado Orta.

10. La casa iba a ser familiar.

11. A partir del 2009, Gustavo Collado Orta dejó de pagar la hipoteca y cuando se iba a ejecutar la misma, varios hermanos aportaron y el mayor esfuerzo lo realizó Edgardo Collado Orta, que aportó $4,000.00 quedando al descubierto más de $4,000.00 adicionales, por lo que la financiera otorgó un plan de pago.

12. Un hecho ineludible es la que la interventora Wanda Collado Orta, no le advirtió al Notario que realizó la compraventa y la correspondiente Escritura de Hipoteca en la forma y manera en que entre los hermanos habían decidido poner el negocio jurídico, por lo que el Notario nunca supo que la verdadera dueña de la propiedad eran tanto Zulma como Wanda Collada Orta.

13. Gustavo Collado Orta vive la propiedad desde que compró y desde el 2007, en que

Pedro Collado Orta abandonó la propiedad, vive solo con su esposa.

14. Gustavo Collado Orta admite que nunca se enteró de la procedencia del dinero y no sabe si la casa de Yauco era de la familia o era de Zulma y Wanda Collado Orta.

15. Gustavo Collado Orta admite que fue engañado para firmar por su hermana Wanda Collado Orta y que en un año se pondría la casa a nombre de Wanda Collado Orta.

16. Que Gustavo Collado Orta alega que cuando fue a comprar la casa no tenía pronto y necesitaba un co-deudor.

17. Gustavo Collado Orta quería que lo sacaran de la hipoteca para comprar otra casa.

18. Que al momento de la compra de la propiedad al 31 de enero de 2002, Gustavo Collado Orta era soltero.

19. Pedro Collado Orta aportó $2,000.00 al principio de la compraventa y $260.00 mensuales desde el 2002 al 2007.

20. Pedro Collado Orta abandona la propiedad por agresión que sufrió de su hermano, de la cual admite que no hizo denuncia ni orden de protección.

21. Según Pedro Collado Orta, se repartieron llaves a todos los hermanos, que se entendía que toda la casa era para toda la familia.

22. Pedro Collado Orta no tiene interés en demandar al hermano.

En virtud de estas determinaciones el foro de primera instancia declaró "No Ha Lugar" la demanda e impuso al apelante el pago de $5,000.00 en concepto de honorarios de abogados. Además, ordenó el desalojo de la residencia y la devolución de los "bienes muebles existentes en dicha propiedad adquiridas [sic] antes del matrimonio de los demandantes, sean entregados a las interventoras". Finalmente, imputó como renta "lo aportado al pago a la hipoteca por la parte demandante" y ordenó al Registrador de la Propiedad a corregir el asiento correspondiente para registrar a nombre de Wanda y Zulma el bien inmueble reñido.

La parte apelante presentó una moción de reconsideración, sin embargo, el foro primario la declaró "Sin Lugar". Inconforme con la determinación del Tribunal de Primera Instancia, la parte apelante acudió ante esta segunda instancia judicial, mediante un recurso de *certiorari* que acogemos como una apelación por tratarse de la revisión de una sentencia.

Superado varios trámites en el recurso,[1] compareció la parte apelada para argumentar a favor de la confirmación de la sentencia. Las partes también estipularon la trascripción de la prueba oral vertida durante el juicio.

Hemos examinado cuidadosamente los escritos de las partes, el contenido del expediente para este recurso, la transcripción de la prueba oral y deliberado los méritos de esta *Apelación* entre los jueces del panel, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad con el Derecho aplicable.

III. Derecho Aplicable

A. La Falta de Parte Indispensable

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, define una parte indispensable como:

> 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.

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, forma parte del esquema de rango constitucional que

---

[1] *Véase*, Sentencia del Tribunal Supremo emitida el 17 de enero de 2019, Gustavo Collado Orta y otros v. Pedro A. Collado Orta v. Wanda Collado Orta y otros, CC-2016-0877.

prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., LPRA Tomo 1; Bonilla Ramos v. Dávila Medina, 185 DPR 667, 678 (2012); Cepeda Torres v. García Ortiz, 132 DPR 698, 704-705 (1993). "La indispensabilidad de una parte deviene del mandato constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley". R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil, 6ta ed., San Juan, LexisNexis de Puerto Rico, 2017, sec. 1202, pág. 165. En Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, 133 DPR 881, 887-888 (1993), el Tribunal Supremo expresó con relación a la garantía constitucional del debido proceso de ley:

> La garantía constitucional del debido proceso de ley se manifiesta en dos dimensiones distintas: la sustantiva y la procesal. El debido proceso de ley sustantivo está dirigido hacia la protección de los derechos fundamentales de las personas a través del examen de las leyes que hacen los tribunales. **El debido proceso de ley procesal le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y propiedad del individuo se haga mediante un procedimiento justo y equitativo.**
>
> [Énfasis nuestro, citas omitidas].

Precisamente, el objetivo de la Regla 16.1 de Procedimiento Civil es: (i) **proteger las personas ausentes de los posibles efectos perjudiciales que pueda ocasionarles la resolución del caso;** (ii) permitir la expedición de una sentencia completa; y (iii) evitar la multiplicidad de pleitos. Mun. de San Juan v. Bosque Real, Inc., 158 DPR 743, 756 (2003).

Así, por ejemplo, en Lucero Cuevas v. The San Juan Star Company, 159 DPR 494 (2003), nuestro más

alto foro estableció que el debido proceso de ley exige notificar adecuadamente al demandado la reclamación en su contra, y, además, brindarle la oportunidad de ser oído antes de que se adjudiquen sus derechos. Por ello, la ausencia inexcusable de una parte en el pleito impide la expedición de una sentencia final. Romero v. S.L.G. Reyes, 164 DPR 721, 733-734 (2005); Deliz et als. v. Igartúa et als., 158 DPR 403, 434 (2003).

Clasificar como obligado la inclusión de una persona al pleito requiere la evaluación de las circunstancias particulares que rodean el caso. García Colón, et al. v. Sucn. González, 178 DPR 527, 549-550 (2010). En palabras del tratadista Cuevas Segarra:

> La determinación final de si una parte debe o no acumularse depende de los hechos específicos de cada caso individual. Exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad.
>
> J.A. Cuevas Segarra, Tratado de derecho procesal civil, 2da ed., Estados Unidos, Pubs. JTS, 2011, T. II, pág. 695.

Por último, la falta de parte indispensable constituye una defensa irrenunciable y susceptible de consideración en cualquier etapa durante el procedimiento. López García v. López García, 200 DPR 50, 65 (2018). Incluso, como foro apelativo podemos levantar *motu proprio* la omisión de una parte indispensable, ya que incide directamente sobre nuestra jurisdicción para entrar en los méritos del asunto en litigio. Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 733. Por tal razón, una sentencia emitida ausente una parte indispensable adolece de nulidad absoluta.

García Colón, et al. v. Sucn. González, *supra*, pág. 550 (2010); Unisys v. Ramallo Brothers, 128 DPR 842, 859 (1991).

IV. Aplicación del Derecho a los Hechos

Los hechos que dan base a la presente controversia demuestran su origen en un acuerdo concertado entre familiares.

De conformidad a las determinaciones de hechos, la parte apelante y su hermano Pedro Ángel Orta, y sus hermanas Wanda y Zulma Collado Orta acordaron comprar cierta propiedad con el crédito de Gustavo y Pedro Collado Orta pero con el dinero de las hermanas como pronto pago. Por ello, son estos dos los titulares nominales del inmueble según las constancias del registro inmobiliario local. Sin embargo, la realidad según constatada por el juzgador de los hechos es que Wanda y Zulma son las verdaderas titulares del inmueble en litigio, esto según los propios acuerdos verbales entre los hermanos. Empero, y según los hechos consignados en la sentencia, el notario autorizante de la escritura de compraventa e hipoteca no fue informado del acuerdo y de la verdadera identidad de las adquirientes.

Todo lo anterior pudimos corroborarlo en el testimonio. Por ejemplo, en cuanto al asunto, Wanda Collado Orta declaró durante el juicio:

> R. Muy bien. Después que nosotros teníamos el dinero, que ya sabíamos efectivamente que podíamos invertir nuevamente, que esa era nuestro objetivo, ese era nuestro deseo de mi hermana y mío, invertirlo nuevamente para una segunda propiedad. Básicamente utilizamos los mismos criterios que utilizamos cuando compramos la de Yauco, una residencia propia para que mi madre estuviese allí.

P. Cuando dice "propia", ¿a quién se refiere?

R. A mi hermana y a mí. Que fuera nuestra.

P. ¿Qué hermana?

R. Zulma.

P. Zulma y usted.

R. Para que Zulma, exactamente, la íbamos a adquirir entre Zulma y yo, otra vez con el mismo objetivo para que mi madre viviera allí y los restantes de mis hermanos que quisieran vivirla también.

[…]

P. Sí. ¿Pero por qué no lo pusieron, el préstamo, a nombre suyo y de Zulma?

R. Bueno eso es excelente pregunta. Mire, yo estaba casada, yo estaba casada para aquel entonces, Zulma estaba divorciada. Ese dinero era privado nuestro, yo no quería inmiscuir a mi esposo…

P. Cuando dice "nuestro" es de…

R. Zulma y mío.

P. Okay.

R. Nosotros compramos la casa, la primera casa de Yauco las compramos solteras, ese dinero era nuestro.

P. Aja.

R. Cuando viene esto, esa pregunta se hizo en el seno de la familia, ¿por qué Wanda y Zulma no solicitan la casa? Eso me lo dijo Gustavo, ¿por qué tú y Zulma no solicitan la casa y me tiene que meter en ese revolú a mí para coger mí crédito?

P. Gustavo se oponía.

R. Claro, que se oponía. Se oponía porque él tenía otra, otras, él tenía otras metas, Gustavo quería comprar otras cosas, su casa, él pensaba casarse, hacer no sé. Todo lo que una persona quiere hacer, realizarse.

[…]

P. Le pregunto, entonces me estaba explicando porque no lo compró a nombre suyo y de Zulma.

R. No, no, no se podía. Yo tenía el crédito bien comprometido.

P. Okay.

R. Y si hubiese hecho el acercamiento, a lo mejor. Pero ya le digo, mi esposo tenía que firmar allí.

P. Okay.

[…]

R. Entonces hablo con mis hermanos y le explico, necesito alguien que me preste su firma, que me dé su firma simulada. La casa la vamos a comprar Zulma y yo.

P. Sí.

> R. Que se entienda que las dueñas somos nosotras y que la casa va [a] ir con el mismo propósito que compramos la de Yauco primero. Queremos un hogar seguro para nuestra madre y queremos una propiedad de ella y mía porque vamos a invertir nuestro dinero. Y me dio trabajo convencerlo.
>
> P. ¿Convencer a quién?
>
> R. A Gustavo y a Pedro los convencí como de la tercera conversación porqué él entendió perfectamente.
>
> […]
>
> P. ¿Y a qué acuerdo quedaron entre Gustavo, Pedro, Zulma y usted si alguno?
>
> R. Sí, bueno. Sí, yo le dije a mis hermanos, a ellos les dije ustedes sacan una ventaja en todo esto, tiene un techo seguro, si ustedes van a tener una experiencia de crédito buena porque yo no voy a permitir que ustedes me atrasen el pago que ustedes me tiene que dar a mi porque van a vivir aquí como si fueran inquilinos, me tiene que pagar. Eso, pero, "anyway" la experiencia de crédito iba [a ser] para ellos.[2]

Durante el juicio, Gustavo Collado Orta testificó sobre el acuerdo entre los hermanos en iguales términos:

> P. Okay. Ya me ha dicho entonces que antes de firmar ustedes acordaron que la casa la iban a pasar a nombre de Wanda posteriormente para que usted pudiera comprar una casa. ¿Correcto? ¿Sí?
>
> R. Sí.
>
> P. Sacarlo del préstamo. ¿Ah? ¿Sí?
>
> R. Sí.
>
> P Y eso iba [a ser] en un año, ¿o cinco años?
>
> R. Entiendo que era un año.
>
> P. A un año. ¿Verdad que sí? Eso era un acuerdo verbal entre usted y Wanda. ¿Correcto?
>
> R. Sí.[3]

Sobre la base de este testimonio el juzgador de los hechos expresó en la sentencia:

> En este caso, el hecho esencial es que el co-demandante intentó validar la existencia de un negocio de compraventa válido, en la que la parte interventora apoya sus alegaciones de que tiene derecho a poseer el inmueble

[2] Transcripción de la prueba oral, vista del 3 de marzo de 2016 páginas 27, 32-37.
[3] Transcripción de la prueba oral, vista del 2 de marzo de 2016 páginas 97 y 98.

> aquí involucrado. Como se sabe, un contrato puede ser una simulación absoluta si el acto jurídico realizado entre las partes meramente crea la apariencia de un negocio que nada tiene de real. En la simulación, el contrato es nulo, inexistente y no produce efectos jurídicos por carecer de causa.

A pesar de las expresiones vertidas, el tribunal no concluyó si efectivamente el contrato de compraventa fue uno simulado pues solo concluyó que la pretensión del apelante constituía "enriquecimiento injusto y una tentativa de apropiarse con argumentos increíbles de la parte perteneciente a las interventoras", y ordenó "al Registrador de la Propiedad, Sección de Ponce, corregir el asiento para que la finca número 22,306 sea registrada a nombre de Wanda y Zulma Collado Orta".

Tanto la transcripción de la prueba oral, como los documentos que acompañan el presente recurso, demuestran que las partes otorgaron un contrato de compraventa y constituyeron una hipoteca sobre el inmueble adquirido.[4] No obstante, según descubierto durante el juicio, la propiedad hipotecada en realidad pertenece a las hermanas Wanda y Zulma debido a la simulación en los sujetos del contrato.

La simulación en un negocio jurídico puede afectar la naturaleza, el contenido o a los sujetos del contrato. Quetglas v. Carazo, 134 DPR 644, 655 (1993); Martínez v. Colón Franco, Concepción, 125 DPR 26, 33 (1989); Hernández Usera v. Srio. de Hacienda, 86 DPR 13, 19 (1962). Consiste en la interposición de

---

[4] La hipoteca constituida por los hermanos Collado Orta sobre el inmueble en disputa fue otorgada el 31 de enero de 2002 con fecha de vencimiento de 1 de febrero de 2032. Véase, Exhibit I (b) Escritura número 36 del 31 de enero de 2002 autorizada por el notario Luis Ángel Velázquez Mass.

una tercera persona entre el vendedor y el comprador, quien comparece mientras la verdadera parte permanece oculta. Véase, Martínez v. Colón Franco, Concepción, *supra*; Hernández Usera v. Srio. de Hacienda, *supra*. Revelado el acto de la simulación podría resultar en la nulidad radical del negocio si incurre en alguna prohibición legal. Martínez v. Colón Franco, *supra*, pág. 28.

En Liechty v. Descartes Saurí, 109 DPR 496, 501 (1980), el Tribunal Supremo definió la hipoteca como aquel derecho real perteneciente en razón de la inscripción y desde el momento de esta al acreedor, sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud del cual derecho el acreedor adquiere la facultad de perseguirla, cualquiera que sea la mano en que se encuentre, a fin de ser pagado con el precio de la misma, con la preferencia correspondiente al grado de su inscripción.

Así, el contrato de hipoteca supone la existencia de dos figuras jurídicas, a saber, una obligación principal, y la hipoteca que sirve de garantía al acreedor de la primera. Liechty v. Descartes, *supra*, págs. 501-502. De lo anterior adviene el carácter accesorio de la hipoteca del cual pende mientras el crédito que asegura tenga vida. Extinguido el crédito, se extingue la hipoteca; la nulidad o ineficacia del crédito provoca la nulidad o ineficacia de la hipoteca. *Íd.* La simulación aquí discutida podría desembocar en la ineficacia jurídica de la obligación principal y por ello quedaría destruido el derecho

real de garantía constituido sobre ella. *R&G* v. *Registradora*, 162 DPR 602, 607-608 (2004).

Añada la orden emitida por el tribunal al Registrador de la Propiedad de sustituir los otorgantes de la hipoteca por las partes interventoras como deudoras en el asiento correspondiente en el Registro Inmobiliario local, modificación prohibida por el Código Civil ausente el consentimiento del acreedor. Artículo 1159 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3243.[5] También debemos tener presente el contenido del primer párrafo del Artículo 85 de la Ley Hipotecaria de 2015, 30 LPRA sec. 6112, el cual lee:

> Todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera o prórroga, el pacto o promesa de no pedir la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, a menos que se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o por medio de una nota, según el caso.

A renglón seguido el Artículo 86, 30 LPRA sec. 6113, advierte:

> El hecho o convenio entre las partes que produzca la novación total o parcial del contrato inscrito, **provocará una nueva inscripción y se cancelará la precedente**. Cuando el hecho o convenio provoque la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial. Cuando el hecho o convenio tenga por objeto llevar a efecto un contrato inscrito pendiente de condición suspensiva se extenderá una nota marginal. [Énfasis nuestro.]

La ley antecesora, de 1979, atendía ese asunto en el Artículo 187:

> Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el

[5] "La novación, que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo, puede hacerse sin conocimiento de éste, pero no sin el consentimiento del acreedor".

> pago, la compensación, la espera o prórroga, el pacto o promesa de no pedir la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota según los casos. **Si el hecho o convenio entre las partes produce la novación total o parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente**. Cuando dé lugar a la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial. Y cuando tenga por objeto llevar a efecto un contrato inscrito pendiente de condición suspensiva se extenderá una nota.

Es decir, la norma en ambas leyes, sobre un hecho o convenio productor de una novación parcial generaría una nueva inscripción y cancelaría la precedente es igual.

Está clara expresión estatutaria cuando ocurre una novación extintiva o modificativa de una obligación hipotecaria produce la cancelación de la inscripción primitiva y la extensión de un nuevo asiento afectando el rango obtenido por la primera inscripción.

El rango indica la posición en la que se ubica un derecho real respecto a otros derechos reales que recaen sobre un mismo bien inmueble. L. R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012 pág. 210. Esto es, bajo la norma de primero en tiempo, primero en derecho, la hipoteca que haya sido presentada antes al Registro tendrá preferencia sobre aquellas otras hipotecas presentadas posteriormente. L. Díez-Picazo y Antonio Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 6ta ed., Tecnos, 1997, T. III, pág. 554.

Examinada la normativa sobre las consecuencias jurídicas de los remedios otorgados por el tribunal es inescapable concluir la ausencia en este litigio de una parte indispensable. Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Es que, de una forma u otra, ya fuera por el efecto de la simulación o por cambio de deudores, el derecho propietario del dueño actual de la hipoteca quedaría afectado en su rango o en su eficacia jurídica. Mun. de San Juan v. Bosque Real, Inc., *supra*, pág. 756.

El riesgo que presenta la causa incoada en desaparecer la garantía real exige la presencia del titular del gravamen inscrito sobre el inmueble aquí en disputa. Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, *supra*, pág. 887-888. Bajo estas circunstancias particulares, era necesaria la incorporación al pleito del acreedor actual de la hipoteca, pues su interés propietario impedía al tribunal dictar "un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos." Deliz et als. v. Iguartúa et als., *supra*, pág. 433.

La falta de parte indispensable constituye un planteamiento tan relevante y vital que puede presentarse en cualquier momento, es decir, se puede presentar por primera vez en apelación e, incluso, un tribunal apelativo puede suscitarlo *sua sponte*, ya que, en ausencia de parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción. Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 733.

Ante el reconocimiento de la necesidad de incluir a una parte indispensable, solo procede revocar la

sentencia apelada, y desestimar las demandas presentadas. Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 734; Banco de Vivienda v. Carlo Ortiz, 130 DPR 730, 737 (1992).

V. DISPOSICIÓN DEL CASO

Por los fundamentos antes expuestos, *revocamos* la sentencia apelada, y *desestimamos* la demanda presentada por la parte apelante, la reconvención presentada por el demandado, y la demanda de intervención presentada por la parte apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Sánchez Ramos disiente mediante opinión escrita.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

GUSTAVO COLLADO, ET ALS Demandante - Apelante v. PEDRO A. COLLADO ORTA Demandado – Apelado WANDA COLLADO ORTA Y OTROS Interventores - Apelados	KLCE201600886	*Certiorari* **acogido como Apelación**, procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce Civil núm.: J AC2013-0298 Sobre: División de Comunidad de Bienes

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Flores García y el Juez Sánchez Ramos.

OPINIÓN DISIDENTE DEL JUEZ SÁNCHEZ RAMOS

Es claramente errónea la conclusión del Tribunal de Primera Instancia ("TPI") de que el inmueble objeto de la acción de referencia (la "Propiedad") "pertenece a la Sra. Wanda Collado Orta y a la Sra. Zulma Collado Orta" (las "Dos Hermanas"). Por dicha razón, no estamos ante una situación en que falte parte indispensable alguna. Hubiese, así pues, revocado la sentencia apelada y devuelto el asunto al TPI para que adjudicase los méritos de las reclamaciones entre las varias partes, partiendo de la realidad indiscutible de que **la Propiedad pertenece a quienes comparecieron como compradores en la escritura pública correspondiente y quienes se convirtieron en los deudores de la correspondiente hipoteca**: el Sr. Gustavo Collado Orta ("Gustavo") y el Sr. Pedro Ángel Collado Orta (los "Dos Hermanos").

Un examen detenido de la prueba que desfiló en juicio arroja que no hubo negocio simulado alguno. Lo que sí demostró la prueba, de forma incontrovertida y abrumadora, es que (i) los Dos

Hermanos compraron (aunque, con cierta renuencia) la Propiedad, y (ii) una de las Dos Hermanas (Sra. Wanda Collado Orta, o "Wanda"), como incentivo para que los Dos Hermanos accedieran a comprar la Propiedad (y, así, convertirse en deudores del préstamo hipotecario utilizado para adquirir la Propiedad), les representó que, en un tiempo determinado (Gustavo declaró sería un año, Wanda declaró serían 5 años), ella se convertiría en la dueña de la Propiedad, lo cual nunca ocurrió.

Asimismo, la prueba arrojó que, para adquirir la Propiedad en el 2002, y para luego pagar las mensualidades del préstamo hipotecario utilizado para adquirirla, tanto los Dos Hermanos, como las Dos Hermanas, así como otros hermanos que no son parte en el caso, contribuyeron diversas cantidades, a través del tiempo. **Es decir, del propio testimonio de Wanda surge que de forma alguna han sido las Dos Hermanas quienes, de forma exclusiva, se han encargado de pagar la Propiedad, mucho menos de vivirla o mantenerla.**

También surge de forma incontrovertida del récord que, desde su adquisición, Gustavo ha estado viviendo en la Propiedad – al principio con su mamá, Wanda, y otros hermanos, quienes, según fue pasando el tiempo, por distintas razones, dejaron de residir allí.

Quienes comparecieron como compradores de la Propiedad fueron los Dos Hermanos. Aunque las Dos Hermanas aportaron el pronto, y aunque luego Wanda aportó, por un tiempo, hacia las mensualidades de la hipoteca, los compradores fueron los Dos Hermanos, quienes se convirtieron en los deudores del préstamo hipotecario. Ello porque, según declarado por la propia Wanda, ella no podía comprar, pues además de tener el "crédito bien comprometido" (pág. 35 de Transcripción del 3 de marzo, o "Tr.-W"), no quería "inmiscuir a [su] esposo", de quien estaba separada (págs. 32-33 y 38, Tr.-W). Tampoco pudo ser compradora la Sa. Zulma

Collado pues, según declarado por Wanda, aquella estaba pasando por un proceso de "quiebra". Pág. 36, Tr.-W.

Aunque Wanda declaró, de forma escueta y conclusoria, que el negocio era "simulado", pues se entendía que las dueñas de la Propiedad serían las "Dos Hermanas", lo que **su propio testimonio** en realidad demostró es que los fondos que permitieron la adquisición de la Propiedad, y los fondos para el pago de las mensualidades hipotecarias, han provenido, en distintos momentos, tanto de las Dos Hermanas, como de los Dos Hermanos e, incluso, de otros hermanos que no son parte en este caso. **El propio testimonio de Wanda** también demostró que: (i) Wanda dejó de contribuir hacia las mensualidades hipotecarias cuando abandonó la Propiedad en el 2007 (págs. 42, 49-50, Tr.-W), (ii) antes de adquirirse la Propiedad, Wanda se comprometió con Gustavo a que, en 5 años, ella gestionaría adquirir de los Dos Hermanos la Propiedad (pág. 60, Tr.-W), y, (iii) ello no obstante, Wanda nunca hizo gestión alguna dirigida a adquirir la Propiedad, pues "no cualificaba" por "no ten[er] margen prestatario" suficiente (págs. 60-61 y 85, Tr.-W).

Los anteriores hechos, los cuales surgen del **propio testimonio de Wanda**, son incompatibles con la conclusión del TPI de que deben considerarse como dueñas de la Propiedad a las Dos Hermanas. La conducta de las Dos Hermanas antes descrita, en particular lo relacionado con la promesa de Wanda de, eventualmente, adquirir la Propiedad de manos de los Dos Hermanos, y lo referente al esfuerzo común de los varios hermanos para aportar a las mensualidades de la Propiedad, es incompatible con la aseveración conclusoria y acomodaticia de Wanda a los efectos de que, desde el inicio, se acordó que las Dos Hermanas serían las dueñas de la Propiedad.

El error del TPI se hace más patente al advertirse que, aun tomando por buena su errada conclusión, bajo ningún concepto sería posible sustituir a las Dos Hermanas, por los Dos Hermanos, como deudores del préstamo hipotecario. Al no haber prueba alguna de que el acreedor hipotecario hubiese participado en, o consentido a, la supuesta "simulación", tendrían que permanecer como deudores los Dos Hermanos. Ello crearía la anomalía de que, como resultado del razonamiento del TPI, **los deudores hipotecarios (los Dos Hermanos) no tendrían interés propietario alguno sobre (ni beneficio que derivar de) la Propiedad, mientras su crédito permanecería en juego para beneficio de las terceras que se considerarían las verdaderas "dueñas" y beneficiarias de la Propiedad (las Dos Hermanas)**.

Por tanto, hubiese revocado la sentencia apelada y devuelto el caso al TPI para que adjudicase si procede el reclamo de las Dos Hermanas de devolución del pronto pago que aportaron hacia la adquisición de la Propiedad (según solicitado en la demanda de intervención), así como de los reclamos que mutuamente se hicieron los Dos Hermanos, a través de la demanda y la reconvención de referencia.

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2020.

ROBERTO SÁNCHEZ RAMOS
JUEZ DE APELACIONES