

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
**TRIBUNAL DE APELACIONES**  
**PANEL III**

Banco Santander de  
Puerto Rico

Demandante-  
Recurrido

vs.

María Chávez Ardila  
t/c/p María Isabel  
Chávez Ardila como  
miembro de la Soc.  
Legal de Gananciales  
compuesta con Jorge  
Martínez González  
t/c/c Jorge José  
Martínez González y la  
Sucesión de Jorge  
Martínez González  
t/c/p Jorge José  
Martínez González  
compuesta por Yamalis  
Martínez Chávez y  
Fulano de Tal como  
posibles herederos

Demandados

María Chávez Ardila

Peticionaria

**CERTIORARI**

procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Bayamón

KLCE202000571

Sobre: Ejecución de  
Hipoteca

Civil Núm.:  
D CD2017-0884  
(506)

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 8 de septiembre de 2020.

Comparece la señora María Isabel Chávez Ardila (Sra. Chávez Ardila), mediante petición de *certiorari*. Solicita que revisemos la Resolución a Reconsideración emitida el 3 de marzo de 2020 y notificada el 6 de igual mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI). Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar la solicitud de

Número Identificador

SEN2020 \_\_\_\_\_

paralización de los procedimientos presentada por la Sra. Chávez Ardila al amparo de la Ley Federal "Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act" (PROMESA).

Examinadas las comparecencias de las partes a la luz del estado de derecho aplicable, procedemos a disponer del presente recurso mediante los fundamentos que expondremos a continuación.

**-I-**

El 28 de julio de 2017, el Banco Santander de Puerto Rico (Banco Santander) incoó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la Sra. Chávez Ardila y la Sucesión del señor Jorge Martínez González (Sr. Martínez González) compuesta por Yamalis Martínez Chávez y otros herederos desconocidos. Alegó que el 20 de abril de 2007, el Sr. Martínez González y la Sra. Chávez Ardila otorgaron un pagaré por \$199,000.00 a favor de Advance Mortgage Bankers., Inc. o a su orden. Para garantizar el pago de dicho pagaré éstos constituyeron una hipoteca voluntaria mediante la escritura Núm. 34 otorgada el 20 de abril 2007 ante el Notario René Labarca Iturrondo. Manifestó que dicha escritura grava el bien inmueble inscrito al folio 1 del tomo 291 del Registro de la Propiedad de Guaynabo. Sostuvo que el Banco Santander era la parte con derecho a exigir el cumplimiento de dicho instrumento. Agregó que el último pago realizado por la parte demandada fue el correspondiente al pago vencidero del 1 de mayo de 2011 y, por tanto, ésta ha incumplido con su obligación de satisfacer los pagos acordados. Indicó que ha realizado las gestiones correspondientes a los fines de obtener el pago de las sumas reclamadas (\$188,840.09 en concepto de principal más los intereses), sin éxito alguno, por lo que declaró vencida la totalidad de la deuda. Por otro lado, se desprende de la demanda que el Sr. Martínez González falleció el 13 de mayo de

2010 y la Sra. Chávez Ardila repudió la herencia del causante. No obstante, aclaró que ésta fue incluida en el pleito por haber sido miembro de la extinta Sociedad Legal de Gananciales constituida con su exesposo, ser deudora obligacional del pagaré que se pretende cobrar y ser titular de la propiedad que garantiza el mismo. Así, solicitó al Tribunal que, al amparo del Art. 959 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2787, ordenara a los herederos del Sr. Martínez González a aceptar o repudiar la herencia.

El 25 de septiembre de 2019, la Sra. Chávez Ardila presentó la contestación de la demanda. Admitió que el Sr. Martínez González falleció el 13 de mayo de 2010 y que repudió la herencia del causante, así como ser titular registral de la propiedad en controversia. Como parte de sus defensas afirmativas, invocó que la causa de acción estaba prescrita, que el Banco Santander no posee el pagaré hipotecario sobre la propiedad inmueble objeto del presente litigio y que se encuentra bajo quiebra.

Así las cosas, el 4 de febrero de 2020, la Sra. Chávez Ardila presentó un “Aviso de Paralización de los Procedimientos”. Sostuvo que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico es titular del bien inmueble objeto del presente pleito según se desprende de la “Certificación de Propiedad Inmueble” del Registrador de la Propiedad de Guaynabo, la cual dispone lo siguiente:

*Consta inscrita una participación ganancial a favor de MARIA ISABEL CHAVEZ ARDILA, quien había adquirido esta finca junto a su fenecido esposo JORGE JOSE MARTINEZ GONZALEZ, por el precio de \$122,000.00. Así resulta de la escritura número 178: otorgada en San Juan el día 31 de marzo de 1993; ante el notario Enrique N. Vela Colón. Inscripción décima (10).*

*Habiendo repudiado todos los herederos su participación en la herencia del causante JORGE JOSE MARTINEZ GONZALEZ, y conforme al orden sucesoral establecido por nuestro ordenamiento, **se inscribe a favor del ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO** la participación de Yamaliz Martínez Chávez, Alexander Martínez Chávez, Giancarlos Martínez Chávez y María Isabel Chávez Ardila en la cuota*

*usufructuaria que le correspondía en esta propiedad. Valorada la participación del causante en \$100,000.00, según Resolución dictada por la Jueza Myrna E. Ayala Díaz el día 3 de mayo de 2012; en el Tribunal de Primera Instancia, Centro Judicial de Bayamón, Sala Superior en el Caso Civil Núm. DJV2011-1753; y a favor de María Isabel Chávez Ardila, en cuanto a una participación que adquirió por compraventa según la inscripción décima, Inscripción decimoquinta (15).*

(Énfasis nuestro).

Así, al estar inscrita la propiedad a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la Sra. Chávez Ardila sostuvo que era de aplicabilidad el Título 3 de la Ley PROMESA, por lo que procedía la paralización de los procedimientos al amparo de dicho estatuto.

Por su parte, el 26 de febrero de 2020, el Banco Santander presentó una “Moción en Cumplimiento de Orden”. Manifestó que la paralización no procedía, en vista de que la propiedad no formaba parte del caudal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Se amparó en el Art. 912 del Código Civil, 31 LPR sec. 2961, el cual establece que a falta de personas que tengan derecho de heredar, heredará el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, destinándose los bienes al “Fondo de la Universidad”. Así, sostuvo que dicho artículo no contempla que el ELA pueda heredar deudas, sino bienes.

El 3 de marzo de 2020 y notificada el 6 de igual mes y año, el TPI emitió la Resolución recurrida mediante la cual declaró No Ha Lugar la solicitud de paralización de los procedimientos.

Inconforme con la determinación, el 30 de marzo de 2020, la Sra. Chávez Ardila presentó una moción de reconsideración, la cual fue declarada No Ha Lugar mediante Resolución emitida el 30 de junio de 2020 y notificada el 2 de julio de 2020.

Aún insatisfecha, el 20 de julio de 2020, la Sra. Chávez Ardila compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante petición de *certiorari* y le imputó al TPI la comisión del siguiente error:

*Erró el TPI al no paralizar la presente causa de acción a pesar de que la misma se encuentra cobijada bajo las disposiciones de las Secciones 326 (3) y 922(a)(1) del Código de Quiebras, según incorporada bajo la sección 301(a) de la ley PROMESA al Estado Libre Asociado de Puerto Rico poseer un derecho sobre la propiedad inmueble objeto del presente litigio.*

**-II-**

**-A-**

La Regla 16.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, dispone quiénes son partes indispensables y regula el mecanismo para su acumulación en un pleito. En específico, la aludida regla dispone lo siguiente:

*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.*

El propósito de esta Regla es proteger a la persona ausente en el pleito de los posibles efectos perjudiciales de una decisión judicial y así evitar la multiplicidad de pleitos. *Mun. De San Juan v. Bosque Real S.E.*, 158 DPR 743 (2003). En cuanto al interés en el pleito, “se trata de un interés de tal orden que impida la confección de un derecho adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente sus derechos”. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007). Además, debe ser un interés real e inmediato, y no basado en especulaciones ni en eventos futuros. *Íd.* De ese modo, es parte indispensable aquella persona que tenga un interés común en la controversia sin cuya presencia no se puede adjudicar el caso, pues afectaría radicalmente sus derechos. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010).

Al determinar si una persona es parte indispensable en el caso, se requiere un enfoque pragmático e individualizado a la luz de las circunstancias particulares de cada caso. *García Colón et al. v. Sucn. González, supra*, a la pág. 549. El tribunal deberá evaluar

los intereses involucrados y distinguir entre los diversos géneros de casos. *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 DPR 403, a la pág. 434 (2003). Se “exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”. Íd. También, se deberá examinar si el tribunal “podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente”. *Pérez Rosa v. Morales Rosado, supra*, a la pág. 223.

En fin, la figura de parte indispensable tiene como finalidad proteger los intereses de “quien no ha sido traído al litigio y que, de dejarse fuera, no tendría oportunidad alguna de defenderlos. Ante la ausencia de una parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción para resolver la controversia.” *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 676 (2012).

**-B-**

En virtud del poder que le otorga la Cláusula Territorial de la Constitución de Estados Unidos, Art. IV, Sec. 3, Const. EE. UU., LPR, Tomo 1, el Congreso de Estados Unidos aprobó la *Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act* (PROMESA), 48 USCA sec. 2101 *et seq.*, que entró en vigor el 30 de junio de 2016. Esta legislación fue creada con el propósito de establecer el proceso de reestructuración de la deuda de Puerto Rico. Además, delegó amplios poderes en una Junta de Supervisión y Administración Financiera (en adelante “Junta de Supervisión”). Para cumplir con su propósito, el Título III de PROMESA permite que ciertas entidades del Gobierno de Puerto Rico (denominadas *covered entities*) puedan hacer una petición de quiebra por conducto de la Junta de Supervisión. Entre las entidades cubiertas por PROMESA se encuentra el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

La Sección 301 de la Ley PROMESA, 48 USC sec. 2161, incorpora a dicha ley las disposiciones referentes a las paralizaciones automáticas (*automatic stays*) bajo el Código de Quiebras de los Estados Unidos, según recogidas en la Ley de Quiebras Federal, 11 USC secs. 362 y 922. Al amparo de las referidas secciones, cuando alguna de estas entidades cubiertas hace su petición de quiebra ante el Tribunal de los Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico, se activa una paralización sobre todas las acciones civiles, administrativas o de otra índole que se intenten iniciar o se hayan iniciado contra la entidad con anterioridad a la fecha de la petición de quiebra.

Una vez presentada la petición de quiebra, los tribunales quedan privados de jurisdicción automáticamente, sin necesidad de ser avisados, y no pueden continuar atendiendo los casos en donde se esté reclamando contra el deudor que radicó la petición de quiebra. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 490–491 (2010). El efecto de la paralización automática es detener los pleitos que involucren reclamaciones monetarias y que se estén llevando contra el deudor al momento de radicar la petición de quiebra o aquellas que hayan podido comenzar antes de la presentación de la petición de quiebra. 11 USCA sec. 362(a).

La paralización automática aplica a ciertas acciones. Según dispuesto en el 11 USC 362, esa abarca lo siguiente:

*(1) the commencement or continuation, including the issuance or employment of process, of a judicial, administrative, or other action or proceeding against the debtor that was or could have been commenced before the commencement of the case under this title, or to recover a claim against the debtor that arose before the commencement of the case under this title;*

*(2) the enforcement, against the debtor or against property of the estate, of a judgment obtained before the commencement of the case under this title;*

*(3) any act to obtain possession of property of the estate or of property from the estate or to exercise control over property of the estate;*

(4) any act to create, perfect, or enforce any lien against property of the estate;

(5) any act to create, perfect, or enforce against property of the debtor any lien to the extent that such lien secures a claim that arose before the commencement of the case under this title;

(6) any act to collect, assess, or recover a claim against the debtor that arose before the commencement of the case under this title;

(7) the setoff of any debt owing to the debtor that arose before the commencement of the case under this title against any claim against the debtor; and

(8) the commencement or continuation of a proceeding before the United States Tax Court concerning a tax liability of a debtor that is a corporation for a taxable period the bankruptcy court may determine or concerning the tax liability of a debtor who is an individual for a taxable period ending before the date of the order for relief under the title.

La paralización automática permanecerá hasta que culmine el proceso de quiebra o hasta que el Tribunal Federal levante la paralización, conforme al procedimiento establecido en la Sec. 362(d) de la Ley de Quiebras federal, 11 USCA sec. 362 (d). *In re Jamo*, 283 F.3d 392 (1er Cir. 2002).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, al interpretar la paralización automática y su aplicabilidad a los casos ante un proceso de quiebra, ha resuelto que no procede la paralización automática de las secciones 362 y 922 del Código Federal de Quiebras, *supra*, a aquellos que no involucren reclamación monetaria alguna contra el Estado. *Lacourt Martínez et al. v. JLBP et al.*, 198 DPR 786 (2017); *Lab. Clínico et al. v. Depto. Salud et al.*, 198 DPR 790 (2017). Ello, pues, “[e]l objetivo principal de la paralización es liberar al deudor de presiones financieras mientras se dilucida el procedimiento de quiebra.” *Íd.*

-C-

El Art. 1 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015,



según enmendada, (Ley Núm. 210-215), en su parte pertinente, dispone:

*Los asientos del Registro, en cuanto se refieren a los derechos inscritos, están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y producen todos los efectos legales que a ellos correspondan, **mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario.***

(Énfasis nuestro)

30 LPRA sec. 6001.

La inscripción de los derechos en el Registro goza de una presunción de corrección. Sobre el particular, el Art. 34 de la Ley Núm. 210-2015, dispone:

***A todos los efectos legales se presumirá que los derechos publicados en el asiento de inscripción de cada finca existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. También se presumirá que quien tenga inscrito a su favor el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.***

*Estas presunciones admiten prueba en contrario, pero los tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito, con reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente. En virtud de lo indicado, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en una acción civil o criminal la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda.*

(Énfasis nuestro).

30 LPRA sec. 6049.

En relación con este asunto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico al interpretar el Art. 104 de la derogada Ley Hipotecaria de 1979 y ahora vigente Art. 34 de la Ley Núm. 210-215, *supra*, pronunció lo siguiente:

*El lenguaje del referido estatuto es claro en cuanto a que la única forma de rebatir la presunción establecida en el Artículo 104 de la Ley Hipotecaria, *supra*, es instando una acción en los tribunales. La protección de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad se establece de forma inequívoca en la Ley Hipotecaria al disponer que los asientos del Registro -en cuanto se refieren a los derechos inscritos- están bajo las salvaguardas de los tribunales de justicia y producen*

*todos sus efectos legales mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario. 30 L.P.R.A. sec. 2051. De esta forma, tanto los asientos como los actos inscritos deben estimarse válidos hasta tanto los tribunales declaren su nulidad.*

*De conformidad con lo anterior, todo el que alegue la nulidad de un acto o contrato que ha sido objeto de una inscripción en el Registro, tiene que acudir al tribunal para que sea el foro judicial quien dilucide la alegada nulidad. **Mientras el tribunal no haya declarado la nulidad del acto inscrito, el mismo goza de la presunción de validez del Artículo 104 de la Ley Hipotecaria y surte todos sus efectos. Esto es así ya que tales inscripciones crean un “estado de derecho” en el Registro que sólo puede ser alterado por orden judicial.***

(Énfasis nuestro; citas omitidas)

*San Gerónimo Caribe Project. v. ARPe, 174 DPR 640, 674-675 (2008).*

**-III-**

La Sra. Chávez Ardila plantea que el TPI erró al no paralizar los procedimientos a pesar de que, a su juicio, la causa de acción se encuentra cobijada bajo las disposiciones de las Secciones 362(3) y 922(a)(1) del Código de Quiebras, según incorporado bajo la Sección 301(a) de la Ley PROMESA. A esos efectos, indica que el presente caso trata sobre una reclamación de cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por el Banco Santander sobre un bien inmueble donde el Estado Libre Asociado de Puerto Rico aparece inscrito como titular. Lo anterior, según surge de la “Certificación de Propiedad Inmueble Turno de Certificación: 2019-027920-CERT” expedida el 12 de diciembre de 2019, por el Registrador de la Propiedad de Guaynabo: Sección I.

Por otro lado, el Banco Santander entiende que la propiedad no forma parte del caudal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Ello, toda vez que dicho inmueble representa una deuda para el Estado y arguye que, a tenor con nuestro estado de derecho sucesorio, éste no debe responder por las deudas que el causante no pudo satisfacer.

Según reseñamos, la “Certificación de Propiedad Inmueble Turno de Certificación: 2019-027920-CERT” expedida el 12 de diciembre de 2019, por el Registrador de la Propiedad de Guaynabo: Sección I, establece que la propiedad en controversia está inscrita a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de la Sra. Chávez Ardila. Siendo ello así, y en vista de que un tribunal no ha declarado lo contrario, se presume válido y correcto el hecho de que el ELA es uno de los titulares del bien inmueble objeto del pleito.

Así pues, evidentemente el ELA posee un interés real e inmediato sin cuya presencia no se puede adjudicar el caso, ya que sus derechos pueden verse afectados. Procede devolver el caso al TPI para que la parte demandante emplace y acumule al Estado Libre Asociado de Puerto Rico como parte demandada. Una vez incluido en el pleito, el Tribunal deberá señalar una vista a los fines de concederle al ELA la oportunidad de plantear sus argumentos y defensas correspondientes en torno al bien inmueble del cual es cotitular. A la luz de lo anteriormente dispuesto, resulta prematura, en estos momentos la paralización de los procedimientos en virtud de la Ley PROMESA.

**-IV-**

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y confirmamos la Resolución emitida el 3 de marzo de 2020 y notificada el 6 de igual mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. Se devuelve el caso al referido foro para que el Banco Santander emplace y acumule al Estado Libre Asociado de Puerto Rico como parte demandada. Una vez incluido en el pleito, el Tribunal deberá señalar una vista a los fines de concederle al ELA la oportunidad de plantear sus argumentos y defensas correspondientes en torno al bien inmueble en controversia.

Notifíquese.

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