

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

CARLOS MIGUEL ORTIZ
MÉNDEZ

APELANTE

v.

FERNANDO FERNÁNDEZ
AGUILÓ, HUGUETTE
QUINTANA ARROYO y la
Sociedad Legal de
Gananciales entre ellos
compuesta

APELADOS

KLAN202000018

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San Juan

Caso Núm.:
K AC2016-0317

Sobre:

SENTENCIA POR
ESTIPULACIÓN

Panel integrado por su presidenta, la Juez Brignoni Mártir, la Juez Grana Martínez y el Juez Rivera Colón¹

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de noviembre de 2021.

Carlos Miguel Ortiz Méndez (en adelante señor Ortiz o apelante) presentó una *Apelación* en la cual nos solicita que revoquemos la *Sentencia* dictada el 14 de mayo de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (en adelante TPI). Mediante el aludido dictamen el foro de instancia declaró nula la *Sentencia por consentimiento* emitida el 5 de mayo de 2016, a favor del apelante, por falta de parte indispensable. Por los fundamentos que expondremos a continuación *confirmamos* la *Sentencia* apelada.

I.

El matrimonio Fernández-Quintana constituyó cuatro hipotecas -en garantía de las obligaciones contraídas mediante cuatro pagarés- gravando la Finca Número 31,295 inscrita al tomo móvil 965 de Sabana Llana, Registro de la Propiedad de San Juan, Sección V, (en adelante la

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2020-090 se designa al Juez Rivera Colón en sustitución del Juez Hernández Sánchez.

Propiedad).² En aras de comprender mejor la controversia que nos ocupa es preciso reseñar el trámite procesal del caso KCD2010-1014 y del caso KAC2016-0317 que origina el recurso de apelación de epígrafe.

Caso Civil Núm. KCD2010-1014

El 23 de marzo de 2010, First Bank de Puerto Rico (First Bank) presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra Fernando Fernández Aguiló y su esposa Huguette Quintana (en adelante matrimonio Fernández-Quintana), bajo el caso civil núm.: KCD2010-1014. Alegó que el matrimonio suscribió un pagaré por la suma de \$288,900 con intereses, el cual garantizó mediante una hipoteca constituida sobre la Propiedad e inscrita en cuarto rango en el Registro de la Propiedad.³ Sostuvo además que el matrimonio incumplió los términos del pagaré en cuestión, por lo que, siendo su tenedor, lo declaró vencido y solicitó el cobro de lo adeudado. Tras ser emplazado por edicto el matrimonio no compareció. En consecuencia, el 2 de febrero de 2011 el TPI dictó *Sentencia en Rebeldía* condenándolos a pagar la suma de \$206,196.52, por concepto del principal entre otras cuantías. El foro de instancia dispuso que de no sufragarse el balance adeudado se procedería con la ejecución de la hipoteca para que una vez adjudicada la Propiedad en pública subasta se ordenara la cancelación del pagaré y de los gravámenes posteriores al ejecutado.

Con posterioridad Lime Residential, LTD (en adelante Lime) adquirió la facilidad de crédito objeto del litigio anterior por lo que solicitó al tribunal la sustitución de parte. Autorizada la sustitución, solicitó que se expidiera un mandamiento de ejecución de sentencia. Iniciado el proceso de

² RÚSTICA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Sabana Llana de Río Piedras, San Juan, Puerto Rico, con una cabida de CERO PUNTO DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS CUERDAS (0.2292), equivalente a NOVECIENTOS PUNTO OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (900.8620); en lindes por el NORTE, en una distancia de cincuenta y seis punto doscientos metros (56.200) con Matilde Valdivieso de Roig; por el SUR, en una distancia de cincuenta y seis punto doscientos siete metros (56.207), con la finca principal de la cual se segrega; y por el OESTE, en una distancia de dieciséis punto quinientos cincuenta y nueve metros (16.559) con Calendario Peña y servidumbre de paso. Sobre este solar enclava una estructura de hormigón y bloques de concreto.

³ Escritura de Hipoteca Núm.122 otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 25 de febrero de 1999.

ejecución de sentencia, el **14 de septiembre de 2015**, Lime licitó en la segunda subasta del inmueble y obtuvo la *buena pro* por el precio de \$152,600.00. Así surge del *Acta de Segunda Subasta* suscrita por la Alguacil Auxiliar en la cual se estableció además que solo faltaba otorgar la correspondiente escritura de venta judicial para dar por cumplido el mandamiento de ejecución de sentencia.⁴

El **15 de septiembre de 2015**, el señor Ortiz Méndez solicitó intervención y la anulación de la subasta bajo el argumento de que es tenedor *longa manu* de tres pagarés en posesión de tercero, cuyas hipotecas están en rangos preferentes a la ejecutada por Lime. Según explicó, se convirtió en tenedor *longa manu* cuando el matrimonio Fernández-Quintana se comprometió a entregarle los originales de los pagarés a cambio de dos préstamos efectuados en el 2016 por la suma principal de \$87,500. Abundó que, a la fecha el matrimonio le adeudaba el principal de ambos préstamos y tampoco le había entregado los originales de los pagarés pues eran objeto de un litigio que se encontraba en etapa apelativa.⁵ Por consiguiente, solicitó la impugnación de la subasta alegando que es prohibida la ejecución de una cuarta hipoteca si las primeras tres hipotecas están en litigio. Enfatizó que contrario al ordenamiento, Lime pretendía obtener posesión del título de propiedad y asumir las primeras tres hipotecas. Indicó que dicha operación le dejaría sin garantías y que le interesaba la Propiedad.⁶

Lime refutó las alegaciones del señor Ortiz Méndez indicando, entre otros argumentos, que una vez éste demostrara ser el verdadero acreedor de los pagarés garantizados con las hipotecas en rango preferente, tendría derecho a cobrarle la cantidad establecida en dichos pagarés.

⁴ Véase *Apéndice* del escrito de *Oposición a Apelación*, pág. Ap. Sup. 5-6.

⁵ Se refiere al caso entre *Víctor González Sandoval y otros v. Fernando Fernández Aguiló y su esposa Hugnette Quintana Arroyo y otros*, KCD2012-2835, resuelto por Sentencia el 24 de marzo de 2015, en la que el TPI ordenó al señor Víctor González Sandoval a entregar al matrimonio Fernández-Quintana los tres originales de los pagarés hipotecarios. Dicho dictamen advino final y firme el 15 de abril de 2016 tras ser confirmado por el Tribunal de Apelaciones y denegada su revisión por el Tribunal Supremo.

⁶ Véase *Apéndice* del escrito de *Oposición a Apelación*, pág. Ap. Sup. 12-17

Ante la controversia suscitada el TPI celebró una vista argumentativa a la que comparecieron los representantes legales de Lime y del señor Ortiz Méndez. Habiendo escuchado los argumentos de las partes, el foro de instancia concluyó que el hecho de que se haya ejecutado la hipoteca con gravámenes preferentes no vició de nulidad el proceso de subasta toda vez que el gravamen del señor Ortiz Méndez seguiría afectando el inmueble. Por ello, denegó la solicitud de intervención del señor Ortiz Méndez.⁷ La referida determinación fue notificada a todas las partes el **9 de mayo de 2016** mediante una *Minuta Resolución* que no fue objeto de revisión.

A solicitud de Lime, el TPI emitió una *Orden de Confirmación de Venta y Adjudicación* confirmando que el procedimiento de ejecución de hipoteca fue conforme a derecho y ordenando al Alguacil que procediera a otorgar la correspondiente escritura de venta judicial y cancelación del pagaré a favor de Lime.⁸

Caso Civil Núm.: KAC2016-0317 (origina el recurso de epígrafe)

El **26 de abril de 2016**, el señor Ortiz Méndez y el matrimonio Fernández-Quintana presentaron en conjunto una *Estipulación de Sentencia por Consentimiento* juramentada, al amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., designada bajo caso civil núm.: KAC2016-0317.⁹ En ésta expresaron haber alcanzado una serie de acuerdos y solicitaron al tribunal que dictara una sentencia conforme a lo estipulado. En esencia, acordaron lo siguiente: que el señor Ortiz Méndez otorgó dos préstamos al matrimonio Fernández-Quintana por \$87,500, bajo el compromiso de que tendría la posesión de los tres pagarés garantizados con las hipotecas constituidas sobre la Propiedad e inscritas en los rangos primero, segundo y tercero; que el señor Ortiz Méndez es tenedor *longa manu* (“poseedor por conducto de tercero”) de los tres pagarés y como tal

⁷ Véase *Apéndice* del escrito de *Oposición a Apelación*, pág. Ap. Sup. 18-19

⁸ Orden emitida el 16 de junio de 2016 y notificada el 5 de julio de 2016. Véase *Apéndice* del escrito de *Oposición a Apelación*, pág. Ap. Sup. 106-110.

⁹ Véase *Apéndice* del escrito de *Apelación*, pág. 1-4. Valga mencionar que según surge de un Estudio de Título incluido en el expediente del recurso, en el Registro de la Propiedad se inscribió la *Anotación de Demanda* correspondiente al caso.

es dueño del crédito y de sus correspondientes gravámenes;¹⁰ que el matrimonio Fernández-Quintana le adeuda al señor Ortiz Méndez la suma estipulada de \$222,279; que siendo el señor Ortiz Méndez tenedor *longa manu* de los referidos pagarés tiene derecho a solicitar la ejecución de las hipotecas otorgadas en garantía de los mismos; que de conformidad con lo anterior, las partes acordaron que se dicte sentencia a favor del señor Ortiz Méndez para que éste pudiera ejecutar las hipotecas en saldo por la suma estipulada.¹¹

De conformidad con lo solicitado, el TPI emitió una *Sentencia por Consentimiento* el 5 de mayo de 2016 en la cual brindó su aprobación a la estipulación instada por las partes.¹² A esos efectos, el señor Ortiz Méndez notificó a Lime de la sentencia dictada a su favor y de su anotación en el Registro de la Propiedad. También le informó que habría de ser notificado del acto de la subasta.

El 9 de enero de 2017 Lime presentó una *Moción* solicitando intervención en el caso; relevo de la sentencia dictada por falta de parte indispensable, fraude y nulidad; orden de cancelación de inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad; y paralización del proceso de ejecución de sentencia. En ésta sostuvo que el señor Ortiz Méndez tenía pleno conocimiento de que Lime tenía interés en el inmueble en cuestión, pues por su solicitud de intervención en el KCD2010-1014 conocía que otra sala del TPI le había adjudicado la *buena pro* de la Propiedad tras ordenar la ejecución de la hipoteca. Aun así, solicitó y obtuvo una sentencia en el caso de epígrafe sin notificarle de la causa de acción, ni incluirlo como parte indispensable. Abundó que con ello el señor Ortiz Méndez indujo a error al Tribunal y cometió fraude. Arguyó además que debido a la anotación de la

¹⁰ Según se alegó el señor Ortiz Méndez es tenedor *longa manu* de los referidos pagarés toda vez que a pesar de haberse dictado sentencia en contra del señor Víctor González Sandoval en el pleito reseñado en la nota al calce 3, este último poseía aun los originales de dichos pagarés.

¹¹ Adviértase que las partes también acordaron que para evitar el vandalismo y deterioro de la Propiedad el matrimonio podría permanecer viviendo en la residencia seis meses a partir de la firma de la estipulación y que el señor Ortiz Méndez estaría autorizado a realizar mejoras permanentes de construcción en el exterior de ésta.

¹² Véase *Apéndice* del escrito de *Apelación*, págs. 17-20.

Sentencia por Consentimiento en el Registro de la Propiedad estuvo impedida de otorgar la escritura de venta judicial y cancelación de hipoteca, único trámite pendiente tras obtener *la buena pro* de la Propiedad.

Tras varios trámites procesales y otras comparecencias de las partes, el 14 de mayo de 2019, el TPI emitió la *Sentencia* recurrida. En esta permitió la intervención de Lime, dejó sin efecto la *Sentencia por Consentimiento* por falta de parte indispensable y ordenó al Registrador de la Propiedad a cancelar la anotación de dicho dictamen. Al así decidir el foro de instancia consideró que el señor Ortiz Méndez y el matrimonio Fernández-Quintana sometieron su solicitud de sentencia por consentimiento ocultándole al tribunal las incidencias en el caso KCD2010-1014, pues pretendían lograr la ejecución de la Propiedad, a pesar de que conocían que había sido previamente ejecutada y adjudicada a Lime en la subasta. A su vez razonó que, con la adjudicación de la subasta surgió un derecho a favor de Lime que le convirtió en parte indispensable en el caso de epígrafe, por lo que, estando ausente del litigio ameritaba que se declarara nula la *Sentencia por Consentimiento*. En desacuerdo, el señor Ortiz Méndez presentó una *Moción de Reconsideración* la cual fue declarada *No Ha Lugar* por el TPI.

A esos efectos, el señor Ortiz Méndez presentó el recurso de *Apelación* que nos ocupa solicitando que revoquemos la sentencia recurrida y dejemos en vigor la *Sentencia por Consentimiento* dictada a su favor. Señaló que el TPI incidió al:

[R]resolver que Lime era una parte indispensable por simplemente haber obtenido la buena pro en una subasta para la ejecución de una hipoteca que está en cuarto rango en el Registro, no obstante que Lime nunca llegó a otorgar escritura de venta judicial ni a presentar la misma en el Registro de la Propiedad, por lo cual no era titular registral de la propiedad al momento en que se radicó Demanda.

En su escrito el apelante sostuvo que Lime no era parte indispensable pues a su juicio, la única parte indispensable en una acción de ejecución de hipoteca es el titular registral al momento de radicarse la demanda. Según alegó el hecho de que a Lime se le hubiese adjudicado la

buena pro no lo convertía en parte indispensable pues por no haberse otorgado la escritura de venta judicial nunca adquirió el dominio ni se convirtió en titular registral de la Propiedad. Argumentó además que siendo Lime un acreedor hipotecario en un rango inferior a los tres créditos hipotecarios que interesaba ejecutar, no estaba obligado a acumularlo en el pleito y bastaba con notificársele el acto de la subasta, tal como hizo.

Lime por su parte reafirmó que era parte indispensable en el caso de autos pues al haber adquirido en pública subasta la Propiedad poseía un interés sobre ésta que se vio afectado con la disposición del litigio en tanto no pudo otorgar la escritura de venta judicial ni lograr la inscripción de su título en el Registro de la Propiedad. Razonó que, al no habersele incluido como parte demandada el tribunal estaba privado de jurisdicción para atender la controversia provocando que la sentencia dictada en su ausencia fuese declarada nula. De otra parte, Lime sostuvo la procedencia del procedimiento de ejecución adjudicado a su favor en el caso civil KCD2010-1014. Afirmó además que, si el apelante no estaba de acuerdo con la *Sentencia* dictada ese caso y/o con la denegatoria del TPI a su solicitud de intervención, debió recurrir en apelación. Finalmente enfatizó que el apelante actuó de manera temeraria y de mala fe al no informar al TPI del caso civil antes mencionado, por lo que solicitó se le impusieran honorarios por temeridad.

II.

a. Parte indispensable

Nuestro ordenamiento procesal civil exige la acumulación de partes indispensables en un pleito. Al respecto la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que deberá incorporarse como partes en un pleito “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia”. Los principios que subyacen dicho precepto son la protección constitucional que impide privar a las personas de su libertad o propiedad sin un debido proceso de ley, y la necesidad de que se dicten decretos judiciales completos. *Colón Negrón v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 510 (2015). El interés de una parte indispensable

ha de ser tal que “no puede dictarse un decreto final entre las partes en la acción sin lesionar y afectar radicalmente su interés, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia”. *Íd.; Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, 190 DPR 14, 46 (2014). Dicho interés debe ser de tal naturaleza que lo convierta en un requisito indispensable para impartir justicia completa o de tal orden que impida la confección de un decreto sin afectarlo. R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: derecho procesal civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. Lexisnexis, 2017, pág.166. Deberá ser un interés real e inmediato, no especulativo ni futuro. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007).

No existe ninguna fórmula rígida que permita al tribunal precisar si una parte es indispensable o no lo es. *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 732 (2005). La determinación de si debe acumularse una parte depende de las circunstancias particulares y los hechos específicos de cada caso. *Íd.; Pérez Rosa v. Morales Rosado, supra.* Corresponderá hacer un “análisis juicioso que incluya la determinación de los derechos del ausente y las consecuencias de no unirlo como parte en el procedimiento”. *Colón Negrón v. Mun. Bayamón, supra*, págs. 512; *Romero v. S.L.G. Reyes, supra*, pág. 733.

La omisión de incluir a una parte indispensable incide sobre el debido proceso de ley que cobija al ausente. *Colón Negrón v. Mun. Bayamón, supra*, pág. 511. Ausente una parte indispensable el tribunal carecerá de jurisdicción para adjudicar la controversia. *Íd.* A su vez, la sentencia que se emita en ausencia de parte indispensable es nula. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR, págs. 527, 550 (2010). Es de tal arraigo el interés de proteger a dicha parte que la no inclusión de ésta en un pleito “constituye una defensa irrenunciable” que puede traerse en cualquier etapa del proceso, incluyendo la apelativa. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667 (2012); *Pérez Rosa v. Morales Rosado, supra*.

b. Relevo de sentencia

Si bien las sentencias gozan de una presunción de corrección, la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., provee para que bajo ciertas circunstancias una parte pueda solicitar al tribunal mediante moción ser relevada de los efectos de una sentencia. Este mecanismo persigue balancear dos principios cardinales de nuestro ordenamiento jurídico, que los casos se resuelvan en los méritos haciendo justicia sustancial y que los litigios lleguen a su fin. *García Colón et al. v. Sucn. González, supra*, pág. 540. Una moción instada a estos efectos deberá presentarse dentro de un término razonable, pero en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses de haberse registrado la sentencia u orden o haberse llevado a cabo el procedimiento. 32 LPRA Ap. V., R. 49.2.

El relevo de sentencia es un remedio extraordinario y discrecional. *Vázquez v. López*, 160 DPR 714, 725 (2003). Para concederlo el tribunal deberá considerar si existe una defensa válida que interponer a la reclamación, el tiempo que haya pasado entre la sentencia y la solicitud, y el perjuicio que sufriría la parte contraria, de concederse el relevo, así como el que sufriría la parte promovente, de no obtenerlo. *Pardo v. Sucn. Stella*, 145 DPR 816, 825 (1998). Deberá además efectuar un análisis racional y justiciero de todo el expediente para determinar si, bajo las circunstancias específicas del caso hubo error, inadvertencia, sorpresa, negligencia excusable, no sería equitativo que la sentencia continuara en vigor, o existe cualquier razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia. *Vázquez v. López, supra*, pág. 726.

En lo aquí pertinente, el inciso (4) de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que se puede relevar a una parte de los efectos de una sentencia nula. Ello se refiere a aquella que se ha dictado sin jurisdicción o cuando al dictarla se ha quebrantado el debido proceso de ley. *García Colón et al. v. Sucn. González, supra*, pág. 543. Una de las expresiones del quebrantamiento del debido proceso de ley lo es, la falta

de parte indispensable al momento de dictarse una sentencia. *Íd.* Contrario a lo que ocurre bajo los demás incisos de la regla, en este no existe ningún margen de discreción pues si una sentencia es nula tiene que dejarse sin efecto independientemente de los méritos que pueda tener la defensa o la reclamación del perjudicado. *Íd.*, págs. 543-544.

c. Ejecución de hipoteca

La hipoteca es un derecho real de naturaleza accesoria e indivisible y de constitución registral. Garantiza una obligación pecuniaria y recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que permanecen en la posesión del propietario o titular. *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Deplet Jiménez*, 196 DPR 96, 110 (2016); *Westernbank Puerto Rico v. Hon. Gloriana Ruiz Jiménez*, 174 DPR 779, 787 (2008). Una hipoteca debidamente constituida le brinda al acreedor hipotecario el derecho a perseguir el bien hipotecado y provocar su venta judicial en caso de incumplimiento. *Campos del Toro v. Ame. Transit Corp.*, 113 DPR 337 (1982). Así, una hipoteca vencida en todo o en parte podrá ser ejecutada por la vía judicial conforme a las disposiciones de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015. 30 LPRA sec. 6131.

En todo procedimiento de ejecución de hipoteca se demandará al titular inscrito y si la hipoteca garantiza instrumentos negociables, deberá cumplirse con las disposiciones de la legislación mercantil relativa al cobro de tales instrumentos. 30 LPRA sec. 6133. Los titulares registrales de un bien inmueble o derecho hipotecado son partes indispensables en el procedimiento de subasta. A.C. Gómez Pérez & L. I Quintana Lloréns, *La Hipoteca en el Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño*, Editorial Temis S.A., Bogotá, Colombia, 2021, pág. 195.

Una vez se declare con lugar la demanda y advenga final y firme la sentencia dictada en el procedimiento de ejecución de hipoteca, el tribunal ordenará, a instancia del ejecutante, la expedición del correspondiente mandamiento, para que el alguacil proceda a la subasta de los bienes

hipotecados. 30 LPRA sec. 6136. Celebrada la subasta, el alguacil devolverá a la secretaría del tribunal el acta de la subasta, junto con los demás documentos relativos a dicho acto. 30 LPRA sec. 6144. Tras examinar el expediente el tribunal dictará una orden confirmando la adjudicación o venta de los bienes, sin la cual la adjudicación no será inscribible. *Íd.* El alguacil que celebró la subasta habrá de otorgar la correspondiente escritura pública de traspaso en representación del dueño o titular de los bienes hipotecados. 30 LPRA sec. 6149. No obstante, la orden que confirma la adjudicación o venta no será requisito previo para la otorgación de dicha escritura, aunque si para que pueda quedar inscrita. *Íd.* Una vez otorgada la escritura de venta judicial, el tribunal ordenará que se practiquen en el Registro de la Propiedad las cancelaciones de los asientos que procedan, incluyendo la cancelación de los créditos inscritos con posterioridad a la hipoteca objeto de ejecución, si sus acreedores fueron citados a la subasta. 30 LPRA sec. 6150 y 6151.

Cabe señalar que con la adjudicación de la subasta a favor de un postor no se transfiere automáticamente la titularidad de la propiedad, pues se requiere de un acto afirmativo posterior, entiéndase, la escritura de traspaso a favor del adjudicatario. A.C. Gómez Pérez & L. I Quintana Lloréns, *La Hipoteca en el Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño*, Editorial Temis S.A., Bogotá, Colombia, 2021, pág. 249. Al respecto, la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone que una vez realizada la venta judicial, el oficial a cargo levanta un acta describiendo lo acontecido y la adjudicación. Además, en casos de bienes inmuebles, otorgará una escritura pública que constituye la transferencia real del dominio del inmueble del que se trate. De manera que, la escritura pública de venta judicial se otorga con el único fin de transferir el título de propiedad. *Coop. Ahorro y Créd. v. Registrador*, 142 DPR 369, 382 (1997).

Resulta pertinente a la controversia planteada que la nueva hipotecaria, Ley Núm. 210-2015, introdujo en todo procedimiento de ejecución el requisito de la orden de confirmación dispuesta en su Art. 107.

Esto con el propósito de agilizar el proceso mediante la presentación al Registro de la orden de confirmación en sustitución del requisito bajo la ley anterior de acompañar la orden como documentos complementarios al presentar la escritura en el Registro. *Exposición de motivos* de la Ley Núm. 132-2016.¹³ Al respecto, el Art. 309 de la Ley Núm. 210-2015, establece que, al momento de entrar en vigor, cualquier procedimiento de ejecución de hipoteca en que no se hubiese otorgado la escritura de venta judicial debía cumplir también con el requisito de orden de confirmación, aunque en lo demás se rigiera por el estatuto anterior. 30 LPRA sec.6542.

III.

La controversia planteada nos requiere determinar si un acreedor hipotecario que tras un procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca obtuvo la *buena pro* de la propiedad ejecutada, es parte indispensable en un caso instado posteriormente por otro acreedor hipotecario para ejecutar su crédito sobre la misma propiedad. En esencia, debemos analizar si bajo los hechos específicos de este caso Lime es parte indispensable en el presente litigio.

En síntesis, First Bank instó una demanda por cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra el matrimonio Fernández-Quintana. El TPI emitió una Sentencia en rebeldía en contra de los demandados condenándolos al pago de \$206,196.52, entre otras cuantías. Ante la falta de pago de los demandados, Lime, sucesor en derecho de First Bank solicitó la venta en pública subasta de la Propiedad gravada con la hipoteca ejecutada. El 14 de septiembre de 2015, se celebró la segunda subasta y Lime obtuvo la *buena pro* por el precio de \$152,600.00. Al conocer del procedimiento, el apelante solicitó intervención en el caso y la anulación de la subasta bajo el fundamento de que alegadamente era el tenedor *longa manu* de tres pagarés garantizados con hipotecas sobre la Propiedad inscritas en rangos preferentes. Tras celebrar una vista, ambos remedios le fueron denegados por el TPI al concluir que el hecho de que

¹³ Ley para enmendar los Arts. 107 y 112 de la Ley Núm. 210-2015.

se hubiera ejecutado una hipoteca posterior no vició de nulidad el proceso pues los gravámenes preferentes seguirían afectando el inmueble. El apelante no recurrió de tal denegatoria.

A pesar de que en la vista se discutió el derecho del señor Ortiz Méndez a reclamar a Lime el cobro de su crédito hipotecario, éste optó por presentar en común acuerdo con el matrimonio Fernández-Quintana la solicitud de sentencia por consentimiento que origina este recurso. En ésta, sin mencionar el proceso judicial antes reseñado y del que todos tenían conocimiento, acordaron que a cambio de la suma adeudada de \$222,279 y de otras concesiones, se dictara sentencia a favor del señor Ortiz Méndez para que éste ejecutara las tres hipotecas preferentes constituidas sobre la Propiedad en garantía de los tres pagarés de los que alegadamente es poseedor *longa manu*. Emitida la *Sentencia por consentimiento* según solicitada, el apelante anotó la misma en el Registro de la Propiedad.

Según vimos, no habiéndose otorgado la escritura de traspaso a favor de Lime en el en el KCD2010-1014 cuando entró en vigor la Ley Núm. 210-2015, Lime tenía que esperar a que el Tribunal emitiera la orden de confirmación de la adjudicación para que el alguacil otorgase la escritura. A esos efectos, el TPI emitió la *Orden de Confirmación de Venta y Adjudicación de Subasta* a favor de Lime el 16 de junio de 2016. De manera que, según surge de la propia orden y del estatuto hipotecario aplicable al caso, solo restaba que el alguacil otorgara la escritura de traspaso y pusiera a Lime en posesión judicial del bien si así lo solicitaba. Véase Art. 230, Ley Núm. 198-1979, 30 LPRA sec. 2730 (derogado). Otorgada la escritura de traspaso de la Propiedad, el tribunal podría a instancias de Lime, ordenar al Registrador de la Propiedad la cancelación de la hipoteca ejecutada y la inscripción de su título, entre otros asuntos. Véase Art. 231, Ley Núm. 198-1979, 30 LPRA sec. 2731 (derogado).

No obstante, por causa de la anotación en el Registro de la *Sentencia por Consentimiento* a favor del señor Ortiz Méndez, el alguacil no otorgó la escritura de traspaso con la cual Lime obtendría finalmente el dominio de

la Propiedad que le había sido adjudicada. Asimismo, Lime se vio impedida de solicitar al tribunal que le pusiera en posesión de la Propiedad,¹⁴ de inscribir su título en el Registro y de solicitar la cancelación de la hipoteca ejecutada. Por consiguiente, es incuestionable que el resultado del presente litigio afectó radicalmente los derechos obtenidos por Lime tras ejecutar previamente su crédito hipotecario. Adviértase además que según dispone nuestro ordenamiento, el apelante podría solicitar la cancelación del crédito de Lime por estar este en un rango posterior a las hipotecas que pretendía ejecutar.

De haber incluido a Lime en la causa de acción que originó el pleito de epígrafe el TPI habría podido considerar los derechos adquiridos por Lime sobre la Propiedad cuya ejecución solicitaba el apelante. Tal como se consignó en la sentencia recurrida, el tribunal habría entendido que el fin de la sentencia por consentimiento solicitada era la ejecución de un inmueble que previamente había sido adjudicado a Lime en otro procedimiento de ejecución. En ausencia de Lime, el tribunal no podía conceder un remedio sin afectar sus intereses.

En apoyo a su contención de que la sentencia dictada a su favor no debe ser anulada por falta de parte indispensable, el apelante alegó que en tanto Lime no es el titular inscrito, es meramente un acreedor hipotecario de un gravamen posterior con derecho a ser notificado del acto de la subasta. Se equivoca en su apreciación. En principio, luego de dictada la sentencia decretando la ejecución de hipoteca a favor de Lime, este ya no era meramente un acreedor hipotecario de un gravamen posterior al del apelante. Tras la orden de confirmación emitida por el tribunal Lime tenía derecho a que se le transfiriera el dominio de la Propiedad mediante la otorgación de la escritura de traspaso y a que se le pusiera en posesión de ésta. Nótese además que la razón por la que el apelante aduce que Lime

¹⁴ Nótese que según los acuerdos incluidos en la *Sentencia por Consentimiento* el matrimonio Fernández-Quintana permanecería viviendo en la Propiedad seis y el señor Ortiz Méndez estaría autorizado a realizar mejoras permanentes de construcción en el exterior de ésta.

no es parte indispensable -no haber otorgado la escritura de traspaso e inscrito su título- fue ocasionada por el pleito que este presentó en conjunto con el matrimonio Fernández-Quintana, en circunstancias cuestionables. Si bien es cierto que nuestro ordenamiento establece que el titular registral es parte indispensable en la demanda de ejecución de hipoteca, ello no quiere decir que este es la única parte indispensable en dicho procedimiento.

El ordenamiento reseñado exige que al determinarse si una parte es indispensable los tribunales debemos realizar un análisis pragmático a tenor con los hechos específicos de cada caso particular. Para ello debemos considerar los derechos del ausente y las consecuencias de no unirlo al procedimiento. Por tanto, bajo los hechos específicos de este caso es forzoso concluir que Lime es parte indispensable en el pleito de epígrafe. Al no incluirsele como parte en un litigio en el que se pretendía la ejecución de un inmueble que previamente le había sido adjudicado mediante un proceso de ejecución de hipoteca, se le privó de su derecho al debido proceso de ley. En esencia, se le privó de obtener el dominio de la Propiedad mediante la otorgación de la escritura de traspaso, de poseer la Propiedad, de inscribir su título y solicitar la cancelación de la hipoteca ejecutada en el Registro de la Propiedad. Por tanto, la falta de incluir a Lime como parte en el presente litigio conlleva la nulidad de la sentencia dictada a favor del apelante, tal como lo determinó el TPI en la sentencia recurrida. El error señalado no se cometió.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos *confirmamos* la *Sentencia* recurrida.

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