

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

LAKEVIEW LOAN
SERVICING, LLC.

Demandante-Apelante

v.

EFRAÍN JESÚS PÉREZ
ARRIETA, DAMARIS
FELICIANO MÉNDEZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Demandados-Apelados

KLAN202000245

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Aguadilla

Civil Núm.:
A CD2018-0109

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

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramos Torres, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Salgado Schwarz.¹

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de septiembre de 2021.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, Lakeview Loan Servicing, LLC. (en adelante, Lakeview o parte apelante) mediante el presente recurso de apelación. Solicita que revisemos una sentencia emitida el 17 de julio de 2019 y notificada el 19 de julio de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (en adelante, TPI o foro primario). Mediante la misma, el TPI desestimó sin perjuicio la demanda de epígrafe.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se revoca la Sentencia apelada. Se devuelve el caso al foro primario para que se continúen con los procesos conforme a lo dispuesto en esta Sentencia.

I

El 15 de noviembre de 2018, Lakeview presentó una demanda contra Efraín Jesús Pérez Arrieta, Damaris Feliciano Méndez y la sociedad

¹ Mediante la Orden Administrativa TA-2021-041 de 10 de febrero de 2021, se designó al Hon. Carlos G. Salgado Schwarz para entender y votar en el caso de epígrafe en sustitución de la Hon. Luisa M. Colom García, quien se acogió a los beneficios del retiro el 31 de enero de 2021.

legal de bienes gananciales compuesta por ambos (en adelante, parte demandada o parte apelada) por cobro de dinero y ejecución de hipoteca.² El 25 de enero de 2013, la parte demandada adquirió una propiedad localizada en Isabela, perteneciente a Ciudad Centro Inc. (en adelante, Ciudad Centro o titular registral). Ese mismo día, la parte apelada otorgó un pagaré a favor de *Sun West Mortgage Company Inc.*, o a su orden (en adelante, pagaré o instrumento), y una escritura de hipoteca (en adelante, hipoteca) para garantizar dicho pagaré. Tanto la escritura de compraventa e hipoteca se presentaron ante el Registro de la Propiedad de Aguadilla (en adelante, Registro) el 11 de febrero de 2019. Sin embargo, al presente, no constan aún inscritas en esta instrumentalidad.

En la demanda, Lakeview arguyó que el último pago realizado por la parte apelada fue el 1 de abril de 2017, incumpliendo así su obligación de pagar en plazos mensuales el monto del principal y los intereses acordados. La parte apelante alegó, además, que la deuda hasta aquel momento ascendía a \$104,845.98 más los intereses devengados, entre otras penalidades y cantidades dispuestas en el instrumento.

El 19 de enero de 2019, Lakeview presentó ante el TPI una moción para emplazar a la parte demandada por edicto.³ Pasado tres días, el TPI concedió la solicitud y ordenó la publicación del edicto.⁴ El 17 de junio de 2019, la parte apelante presentó una moción, en la cual le solicitó al TPI la anotación de rebeldía por la incomparecencia de la parte demandada, y que dictara la sentencia en rebeldía a estos efectos.⁵

Como respuesta a la solicitud, el 20 de junio de 2019 y notificada el 24 de junio de 2019, el TPI le ordenó a Lakeview que mostrara causa, por la cual no se deba desestimar la demanda al no acumular en esta el titular registral y por la falta de inscripción de la hipoteca en el registro.⁶ Subsiguientemente, el 10 de julio de 2019, la parte apelante presentó un

² Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 3-10.

³ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 11-21.

⁴ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 22-23.

⁵ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 24-38.

⁶ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 39-41.

escrito titulado *Moción en Cumplimiento de Orden*.⁷ En esta última arguyó, en resumen, que la dilación por parte del registro no debe ser razón para penalizar y/o limitar el alcance de la parte apelante en recuperar su acreencia. Más aún cuando existen procedimientos alternos como lo es el embargo conforme la Regla 56.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.4.

Así las cosas, el 17 de julio de 2019 notificada el 19 de julio de 2019, el TPI emitió una sentencia, en la que expresó lo siguiente sobre la solicitud presentada por Lakeview:

En vista que la hipoteca aún no está inscrita en el Registro de la Propiedad y no se ha acumulado al titular registral, este tribunal decreta la desestimación de la demanda de epígrafe, sin perjuicio. Véase, Ley 210 de 8 de diciembre de 2015. Sin la imposición de costas, gastos ni honorarios de abogado.⁸

Posteriormente, Lakeview presentó una moción de reconsideración sobre la sentencia emitida.⁹ El 1 de agosto de 2019, notificada el 6 de agosto de 2019, el TPI denegó la reconsideración presentada, y ratificó su determinación.¹⁰

Inconforme con el referido dictamen, el 13 de marzo de 2020, Lakeview comparece ante nos mediante la presentación de este segundo recurso que nos ocupa.¹¹ Señala la comisión del siguiente error:

Erró el TPI al desestimar la demanda por no estar inscrita la hipoteca que se pretende ejecutar y por no haberse acumulado al titular registral como parte indispensable.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con la comparecencia, únicamente, de la parte apelante, estamos en posición de disponer del presente recurso.¹²

⁷ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 42-43.

⁸ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 1-2.

⁹ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 44-48.

¹⁰ Véase Apéndice del Recurso de Apelación, pág. 49.

¹¹ Es pertinente mencionar que, el 5 de septiembre de 2019, la parte apelante presentó ante nos un primer Recurso de Apelación (KLAN201900995). Sin embargo, este fue desestimado por ser prematuro, ya que a la parte demandada haber sido emplazada mediante edicto, debieron publicar la sentencia mediante el mismo método, conforme la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 65.3.

¹² El 8 de julio de 2020, este Tribunal emitió una Resolución, en el cual le ordenamos a la parte apelada a presentar su alegato conforme los términos dispuestos en la Resolución dictada por el Tribunal Supremo el 22 de mayo de 2020, *In Re: Medidas Judiciales ante situación de emergencia de salud por el Covid-19*, EM- 2020-12. Debido a que, la parte apelada no compareció en el término establecido, emitimos una segunda Resolución, el 24 de septiembre de 2020, mediante el cual dimos por sometido el Recurso de Apelación.

II

-A-

Es sabido que una parte es indispensable cuando la controversia no puede adjudicarse sin su presencia ya que sus derechos se verían afectados y la persona podría quedar privada de su propiedad sin un debido proceso de ley. López García v. López García, 200 DPR 50 (2018) pág. 65; Bonilla Ramos v. Dávila Medina, 185 DPR 667, 677 (2012); Romero v. SLG Reyes, 164 DPR 721, 733 (2005). El Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante Tribunal Supremo) ha reiterado que la omisión de incluir una parte indispensable incide sobre la jurisdicción del tribunal para resolver la controversia. López García v. López García, *supra* pág. 65; Bonilla Ramos v. Dávila Medina, *supra*, págs. 677-678. Para determinar si una parte es o no indispensable en la adjudicación de una controversia, el juzgador debe considerar, “si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente.”. López García v. López García, *supra*; Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 DPR 216, 223 (2008); Romero v. SLG Reyes, *supra*. Esto, porque el fin último de la norma es la protección de los intereses de aquella parte que no ha tenido la oportunidad de defenderse, pues no ha sido traída al litigio. Bonilla Ramos v. Dávila Medina, *supra*, pág. 677. Además, la inclusión de la parte indispensable propende a la economía procesal, pues evita la multiplicidad de pleitos. López García v. López García, *supra*; Romero v. SLG Reyes, *supra*. De tal importancia es el interés de proteger a las partes indispensables, que su omisión constituye una defensa irrenunciable y puede traerse en cualquier etapa del pleito, incluso en el proceso apelativo. López García v. López García, *supra*; Romero v. SLG Reyes, *supra*. Esas personas deben acumularse como parte demandante o demandada, según corresponda, para la continuación del pleito. Pérez Rosa v. Morales Rosado, *supra*.

Cónsono con lo antes expuesto, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1 dispone que “[l]as 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.”.

Al interpretar las Reglas 16.1, *supra* y 16.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.2, el Tribunal Supremo ha dado importancia a tres factores: el interés común de todas las partes sobre el asunto medular del pleito; la inmediatez de ese interés ante el litigio en proceso; y la necesidad de que la presencia de la parte acumulada garantice un remedio completo y vinculante. Para determinar si debe acumularse a una parte como indispensable, es necesario, además, evaluar los hechos particulares de cada caso. En ese análisis deben tomarse en cuenta varios factores, tales como: tiempo, lugar, modo, clase de derechos, alegaciones, prueba, intereses en conflicto, formalidad y resultado. López García v. López García, *supra* pág. 64-65; Colón Negrón v. Mun. De Bayamón, 192 DPR 499 (201) pág. 512; Sánchez v. Sánchez, 154 DPR 645, 677-678 (2001).

En otras palabras, que el requisito de interés común entre las partes que ya están en el pleito y las que han sido omitidas, según requerido por la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no es cualquier interés en el litigio, sino que tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro. López García v. López García, *supra*; Pérez Rosa v. Morales Rosario, *supra*. El interés común es de tal orden que convierta la presencia de los terceros ausentes en un requisito indispensable para impartir justicia completa y adecuado para las partes originales en el litigio. Romero v. SLG Reyes, *supra*.

Sobre el remedio completo al que se refiere la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, la casuística alude “al remedio entre las personas y entidades que ya son partes en el pleito y no al obtenible entre una parte y el ausente”. Hernández Agosto v. López Nieves, 114 DPR 601, 607 (1993). Es en función de garantizar ese remedio completo a las partes que ya están en el pleito que la Regla 16.2 de Procedimiento Civil, *supra*, autoriza al tribunal a ordenar la comparecencia de aquellas personas

sujetas a su jurisdicción que, sin ser indispensables, deban ser acumuladas para conceder un remedio completo a los litigantes del pleito.

Por otro lado, se ha señalado que la interpretación de las Reglas 16.1 y 16.2 de Procedimiento Civil, *supra*, requiere de un enfoque pragmático; es decir, que requiere de una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación. Romero v. SLG Reyes, *supra*, pág. 732. Por esto, como dicho antes, la determinación de si debe acumularse a una parte en un pleito depende de los hechos específicos de cada caso. Es importante auscultar si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses de la parte que no está presente. Para ello hará un análisis juicioso sobre los derechos de las partes que no están presentes y las consecuencias de no ser unidas al procedimiento. López García v. López García, *supra*; Pérez Rosa v. Morales Rosado, *supra*.

-B-

El Artículo 54 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6081 (en adelante, Ley 210-2015), dispone que: “[l]a hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los cuales se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.”. En otras palabras, una hipoteca garantiza el pago de una obligación. En nuestro ordenamiento jurídico, existen dos clases de hipoteca, la legal y voluntaria. Esta última son aquellas convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes o derechos sobre los que se constituyen. Véase, el Artículo 57 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6084.

“La hipoteca inmobiliaria ha sido definida como un derecho real que sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la

efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento de crédito territorial.” L.R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 3ra. ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 485. De la definición anterior, que resume en grandes rasgos la naturaleza y efectos de la hipoteca, enfatizamos los aspectos de que es un derecho real y de carácter constitutivo. Para que una hipoteca voluntaria quede válidamente constituida es necesario que: 1. consten en escritura pública; y, 2. Que la escritura de hipoteca quede inscrita en el Registro. Artículo, 57 de la Ley Núm. 210-2015, supra. Véase, además, el Artículo 1774 del Código Civil de 1930, 31 LPRa ant. Sec. 5042; Rosario Pérez v. Registrador, 115 DPR 491, 493 (1984); SJ Credit, Inc. v. Ramírez, 113 DPR 181, 188-189 (1982). Una vez la hipoteca queda inscrita, esta subsiste respecto a tercero, mientras no se cancele la inscripción en el Registro. Artículo. 93 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRa sec. 6120.

Ahora bien, si la hipoteca no queda debidamente inscrita en el Registro, el acreedor solo tendrá frente al deudor un crédito personal. Vázquez Santiago v. Registrador, 137 DPR 384 (1994) pág. 391. Recordemos que, en nuestro ordenamiento jurídico rige la figura de responsabilidad universal según el Artículo 1811 del Código Civil de 1930, 31 LPRa sec. 5171¹³ que dispone: “[d]el cumplimiento de las obligaciones responde el deudor, con todos sus bienes presentes y futuros.”¹⁴

-C-

Un acreedor hipotecario tiene varias vías procesales para ejercer su crédito. Entre ellas se encuentra, la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca ordinaria, según la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRa

¹³ Vigente a la fecha de los hechos.

¹⁴ El Artículo 58 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRa sec. 58, ratifica lo dispuesto en el Código Civil y dispone que: “[l]a hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal del deudor que se establece en la sec. 5171 del Título 31...”.

Ap. V, R. 51.3. Véase, Atanacia Corp. v. JM Saldaña, Inc., 133 DPR 284, 292 (1993); PR Prod. Credit Assoc. v. Registrador, 123 DPR 231, 243-244 (1989). La acción de ejecución de hipoteca en la vía ordinaria es de naturaleza mixta. En otras palabras, tiene elementos de la acción personal y la real. CRUV v. Torres Pérez, 111 DPR 698 (1981). El acreedor, de prevalecer mediante una sentencia dictada a su favor, puede optar por satisfacer su crédito mediante requerimiento personal al deudor o a través de la ejecución de la garantía hipotecaria. PR Prod. Credit Assoc. v. Registrador, *supra*. En First Federal Savings Bank v. Nazario González et als, 138 DPR 872 (1995), el Tribunal Supremo confirmó lo resuelto en PR Prod. Credit Assoc. v. Registrador, *supra*, y reiteró que cuando el deudor y el propietario del bien hipotecado es la misma persona, la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. Por lo que, las mismas son mutuamente excluyentes. El Tribunal Supremo continuó y nos explicó que:

“En tal caso, el reclamante tendrá derecho a un solo remedio, esto es, el pago de lo adeudado. El hecho de que dicha reclamación pueda hacerse efectiva mediante el pago personal de la deuda o mediante la ejecución de la hipoteca no significa que las demandas presentadas para ello contengan múltiples reclamaciones. El banco demandante en este caso no tiene derecho a un remedio adicional e independiente de su derecho a obtener el pago de la deuda reclamada. Nos enfrentamos en realidad a un mismo remedio: la condena al pago del crédito reclamado”.¹⁵

III

En su único señalamiento de error, Lakeview sostiene que el TPI erró al desestimar sin perjuicio la demanda, por no estar inscrita la hipoteca en cuestión y por no acumular al titular registral como parte indispensable. En primer lugar, nos corresponde determinar si el titular registral de la propiedad es una acumulación indispensable conforme la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Veamos.

El 15 de noviembre de 2018, Lakeview presentó la aludida demanda por cobro de dinero y ejecución de hipoteca. En esta incluyó, únicamente,

¹⁵ Véase, First Federal Savings Bank v. Nazario González et als, 138 DPR 872 (1995).

como parte demandada a Efraín Jesús Pérez Arrieta, Damaris Feliciano Méndez y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ellos.¹⁶ Ahora bien, según la certificación registral presentada por la parte apelante al TPI, el titular registral de la propiedad que se pretende ejecutar es Ciudad Centro Inc.¹⁷ Sin embargo, de la propia certificación registral se desprende que, aún quedan 3 documentos pendientes a calificar, en la que se encuentran, en lo aquí pertinente, la escritura de segregación y compraventa.¹⁸ Este documento indubitado nos precisa que, el 25 de enero de 2013, la parte apelada adquirió mediante escritura de compraventa la propiedad en cuestión.¹⁹ Recordemos, que nuestro ordenamiento reconoce el derecho real existente fuera del Registro como eficaz entre las partes pero exige su inscripción para hacerlo valer frente a terceros hipotecarios. USI Properties v. Registrador, 124 DPR 448 (1989). En otras palabras, salvo en circunstancias específicas, la inscripción en el Registro no es un modo de adquirir derechos, sino de garantizar los ya existentes legalmente mediante la publicidad registral. Marín v. Montijo, 109 DPR 268 (1979). Por lo tanto, no tenemos razón alguna para dudar que, en efecto, se realizó la compraventa y que la parte demandada adquirió el dominio de la propiedad.

En vista de lo anterior y luego de realizar un análisis juicioso sobre la totalidad de la circunstancia, tal cual nos exige la casuística, concluimos que, el titular registral no es una acumulación indispensable en la demanda. Como vimos anteriormente, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, requiere que nos preguntemos: ¿qué interés común, si alguno, tiene una parte que sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia en su totalidad? Provocando, entre otras, una violación a su debido proceso de ley. Aquí, Ciudad Centro Inc. es el titular registral por la inacción del Registro. Este no ostenta ningún interés común propietario que se pudiese

¹⁶ Véase Apéndice II del Recurso de Apelación, pág. 3.

¹⁷ Véase Apéndice II (certificación registral) del Apéndice V del Recurso de Apelación, pág. 34.

¹⁸ Id.

¹⁹ Id.

ver afectado de forma real ni inmediato. Por lo que, no existen razones suficientes para determinar que esta es parte indispensable en el caso presente.

Una vez resuelto la primera parte del señalamiento de error, pasemos a atender el planteamiento de la hipoteca no inscrita.

Según las alegaciones de la demanda, el 25 de enero de 2013, la parte demandada otorgó un pagaré a favor de *Sun West Mortgage Company Inc.*, o a su orden. Constituyeron, además, la hipoteca en cuestión para garantizar el aludido pagaré.²⁰ Todos los documentos se presentaron ante el Registro el 11 de febrero de 2013.²¹ Sin embargo, aún permanecen como documentos pendientes a calificar.²² Como resultado, la hipoteca no está inscrita en el Registro.

En el caso de autos, la parte apelante presentó la demanda de epígrafe, contra la parte apelada, por cobro de dinero y ejecución de hipoteca.²³ No obstante, como la hipoteca solo está presentada en el Registro más no inscrita, esta no ha quedado válidamente constituida como lo exige nuestro ordenamiento jurídico. Artículo 57 de la Ley 210-2015, *supra*. Lakeview solo posee, frente a la parte demandada, un crédito personal. Vázquez Santiago v. Registrador, *supra*. Por lo tanto, este no puede satisfacer su acreencia, en esta etapa, mediante la ejecución de hipoteca. No obstante, debido a que la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca es una de naturaleza mixta; y que tanto el propietario del bien hipotecado y el deudor es la misma persona, subsiste la causa de acción de cobro de dinero. Al final, Lakeview obtendrá un solo remedio que es la condena del pago de la deuda personal. Consideramos que no se puede concluir de otra forma, ello pues, nuestro ordenamiento jurídico no puede limitar ni perjudicar las acreencias de los acreedores hipotecarios, por la dilación del Registro al calificar los documentos presentados. Mas

²⁰ Véase Apéndice II del Recurso de Apelación, alegación núm. 6, págs. 3.

²¹ Véase Apéndice II del Recurso de Apelación, alegación núm. 9, págs. 4.

²² Véase Apéndice II (certificación registral) del Apéndice V del Recurso de Apelación, pág. 34.

²³ Véase Apéndice II del Recurso de Apelación, págs. 3-10.

aún, cuando estos han realizado las gestiones pertinentes para asegurar su acreencia que son presentar los documentos de rigor ante el Registro.

Por tal razón y en atención a los principios anteriormente esbozados, resolvemos que erró el TPI al desestimar sin perjuicio la demanda de epígrafe. Determinamos, además, que el titular registral en el presente caso no es parte indispensable en la demanda, y que subsiste la acción personal de cobro de dinero a favor de Lakeview contra la parte apelada.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la Sentencia apelada. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí establecido.

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