

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

GREENGIFT CAPITAL

Apelante

v.

DORAL BANK POR
CONDUCTO DEL FEDERAL
DEPOSIT INSURANCE CORP.,
(FDIC) COMO SUCESOR EN
DERECHO Y OTROS

Apelados

KLAN202100223

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón en Vega
Baja

Caso Núm.
BY2020CV00347

Sobre:
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Pagán Ocasio

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de agosto de 2021.

El 5 de abril de 2021, Greengift Capital, LLC (Greengift Capital o la apelante) presentó un recurso de apelación y nos solicita que revoquemos una *sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Vega Baja (TPI), el 3 de marzo de 2021 y notificada en igual fecha. Mediante la misma, el TPI declaró No Ha Lugar una solicitud de sentencia en rebeldía de la parte apelante y, en su lugar, desestimó la demanda con perjuicio.

I.

Según surge del expediente, el caso de marras tiene su origen el 24 de enero de 2020, mediante la presentación de una demanda instada por la apelante sobre reconocimiento a favor de terceros en contra de Doral Mortgage Corporation (Doral Bank), por ser el último tenedor y acreedor conocido de un pagaré hipotecario y contra persona desconocida, como quien pudiera ostentar el pagaré (en

conjunto, los apelados).¹ El referido pagaré en garantía hipotecaria era por la suma principal de \$16,500.00, fue otorgado el 19 de abril de 2005 mediante la Escritura Pública Núm. 72-A ante el notario Manuel L. Correa Márquez y el inmueble gravado estaba ubicado en el Municipio de Vega Alta.

De otra parte, Greengift Capital aseguró ser el tenedor legal de un pagaré hipotecario por la suma de \$101,600.00 a favor de Doral Bank o a su orden conforme a la Escritura Pública Núm. 2117 otorgada el 14 de diciembre de 2004 ante el notario Luis A. Archilla Díaz, la cual gravaba el mismo inmueble antes descrito. La apelante adujo que, contrario a lo expuesto por los otorgantes, la hipoteca en garantía del pagaré de \$16,500.00 otorgada mediante la Escritura Pública Núm. 72-A fue inscrita en el Registro de la Propiedad previo a la hipoteca en garantía del pagaré de \$101,600.00 otorgada mediante la Escritura Pública Núm. 2117. Alegó que lo anterior fue contrario a las propias cláusulas de las escrituras públicas y a la intención de las partes otorgantes que eran las mismas en ambas escrituras. En consecuencia, la apelante solicitó que se formalizara el reconocimiento expreso y preferente de la hipoteca a su favor, con el propósito de que se ordenara la permuta de rango registral entre las hipotecas inscritas. Por último, la apelante alegó que los apelados no eran terceros registrales con relación al rango de inscripción del derecho hipotecario y ello debido a que el derecho preferente surgía de la propia escritura.

Posteriormente, se emplazó personalmente a Doral Bank y mediante edicto a la persona desconocida. Transcurridos los términos para presentar alegación responsiva, el 27 de octubre de 2020, la apelante solicitó que se dictara sentencia en rebeldía. Sin embargo, el 8 de febrero de 2021, el foro primario ordenó a la

¹ El expediente en su totalidad ante el TPI fue consultado de forma electrónica a través del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

apelante a presentar copia fiel y exacta del pagaré relacionado a la Escritura Pública Núm. 2117 de Hipoteca, de la Escritura Pública Núm. 2117 otorgada el 14 de diciembre de 2004 y de la Escritura Pública Núm. 72-A de Hipoteca otorgada el 19 de abril de 2005.

Luego de que la apelante cumpliera con lo ordenado, el 3 de marzo de 2021, el TPI emitió sentencia mediante la cual reconoció que a pesar de que la intención original plasmada en la Escritura Pública Núm. 2117 era de que la hipoteca fuera preferente, la Escritura Pública Núm. 72-A se había inscrito con anticipación. El foro de instancia sostuvo que, ante la inacción de Doral Bank para corregir el orden de presentación de las hipotecas, se entendía que este último había consentido al rango asignado según inscritas las hipotecas, lo cual revocó la intención original entre los otorgantes. El foro sentenciador determinó que la apelante no era un tercero registral, toda vez que la inexactitud surgía de forma clara en el Registro de la Propiedad y no demostró tener buena fe registral por no haber tenido un mínimo grado de diligencia. Finalmente, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de sentencia en rebeldía y desestimó la demanda con perjuicio.

En desacuerdo, el 12 de marzo de 2021, la apelante presentó una moción de reconsideración, en la cual manifestó que el derecho de los apelados no resultaba debidamente inscrito, toda vez que era contrario al reconocimiento expreso en las escrituras públicas, específicamente con relación al derecho de la hipoteca preferente que tenía a su favor. Además, puntualizó que mantener el rango actual de las hipotecas, alteraba el contrato existente y que, al tratarse de derechos inscritos, procedía un dictamen judicial que ordenara la corrección en el Registro de la Propiedad. No obstante, el 15 de marzo de 2021, el foro de instancia emitió resolución, en la cual declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración presenta por

la apelante. Aún inconforme, la apelante presentó el recurso ante nos y consignó el siguiente señalamiento de error:

Erró el TPI al determinar que esta parte no tiene remedio legal para solicitar la permuta del rango de la hipoteca de cuyo pagaré es tenedor y al desestimar la demanda con perjuicio.

El 9 de abril de 2021, emitimos Resolución, en la cual se concedió término para la presentación del alegato en oposición. Transcurrido el término concedido, procedemos a resolver sin el beneficio de su comparecencia.

Luego de un estudio objetivo, sereno y cuidadoso de los argumentos presentados y de la totalidad del expediente, procederemos a consignar la normativa jurídica atinente a la controversia ante nos.

II.

-A-

En materia contractual, el Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA ante sec. 3391,² disponía que los contratos son fuente de obligación entre las partes siempre que concurren tres elementos, a saber: consentimiento, objeto y causa. De manera que, una vez los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA ante sec. 3375. Del mismo modo, es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico, el principio de la autonomía contractual entre las partes. Ello permite a las partes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre y cuando estos no sean contrarios a las leyes,

² El Código Civil de 1930, según enmendado, fue derogado por la Ley Núm. 55-2020. Sin embargo, hacemos referencia a las disposiciones del primero, debido a que al momento de los hechos y del comienzo del proceso judicial del presente caso el nuevo ordenamiento civil no se encontraba vigente.

la moral y al orden público. Véase el entonces vigente Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA ante sec. 3372.

Con respecto a la interpretación de los contratos, el Artículo 1235 del Código Civil, 31 LPRA ante sec. 3473, vigente entonces, disponía que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deben entenderse comprendidos en éste cosas distintas y casos diferentes de aquéllos que los contratantes pretendieron pactar. Innumerables veces el Tribunal Supremo ha reiterado la norma máxima en materia de interpretación de contratos, a saber: si los términos de un contrato son claros y no existe duda en torno a la intención de los contratantes, debemos ceñirnos al sentido literal de sus cláusulas. Véase el entonces vigente Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA ante sec. 3471; ***Negrón Vélez v. ACT***, 196 DPR 489, 506-507 (2016).

Ahora bien, cuando las palabras utilizadas en el contrato aparenten ser contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención de éstos al pactar. Íd. De ser necesario juzgar la intención de las partes al contratar, habremos de considerar sus actos, coetáneos y posteriores al contrato, y cualquier otro factor que arroje luz sobre sus voluntades. Véase el entonces vigente Artículo 1234 del Código Civil, 31 LPRA ante sec. 3472.

-B-

Por otro lado, el Registro de la Propiedad permite la publicidad a terceros de los derechos que constan inscritos y su propósito es proteger la certeza del tráfico económico y jurídico inmobiliario. ***Distribuidores Gas PR v. Registradora***, 188 DPR 351, 359 (2013). Así pues, a nuestro ordenamiento se ha incorporado el principio de prioridad, el cual dispone que los documentos presentados en el Registro de la Propiedad se califiquen según el estricto orden en que llegaron. Íd. a la pág. 361. Ante ello, el momento de presentación del

título en el Registro de la Propiedad, y no el momento del otorgamiento, será el factor decisivo para otorgar la preferencia de rango del derecho presentado. *Íd.*, a la pág. 363. Véase, además, el entonces vigente Artículo 56 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, conocida como la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA ante sec. 2259.³ Sin embargo, lo anterior está subordinado al proceso de calificación, el cual en su ejercicio debe evaluarse el cumplimiento con los principios de legalidad y tracto sucesivo. ***Ponce Federal Savings v. Registrador***, 105 DPR 486, 493 (1976).

En armonía con lo anterior, en nuestro ordenamiento jurídico, la hipoteca es un derecho real, de naturaleza accesoria, indivisible, y de naturaleza constitutiva. ***Westernbank v. Registradora***, 174 DPR 779, 784 (2008). Es decir, para que surta efectos, es indispensable que la hipoteca conste en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad. Artículo 1774 del Código Civil, 31 LPRA ante sec. 5042. Ciertamente, el principio de prioridad permite conocer el orden de rango preferente que tendrán las hipotecas inscritas según fueron presentadas en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, existe la posibilidad de discrepancia entre la situación registral y la realidad extra registral, lo que provoca la existencia de inexactitudes registrales, las cuales pueden ser rectificadas. Véase el entonces vigente Artículo 110 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA ante sec. 2360.

Nuestro Tribunal Supremo ha reconocido: “que en nuestra jurisdicción, el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente, o que resulte lesionado por el asiento inexacto puede solicitar la rectificación del Registro”. ***Dist.***

³ La citada legislación fue derogada por la Ley Núm. 210-2015, conocida como Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 30 LPRA secs. 6001 *et seq.* No obstante, hacemos referencia a la ley derogada, toda vez que era la vigente al momento de los hechos bajo consideración.

Unidos Gas v. Sunc. Declat Jiménez, 196 DPR 96, 119 (2016). Al rectificar la inexactitud registral, se provoca la asignación del respectivo asiento de inscripción o de cualquier otra clase, sin perjudicar derechos legítimamente adquiridos por un tercero. Íd. Así pues, quien no desee que prevalezca el contenido registral inexacto puede “obtener la rectificación o corrección del Registro, poniéndolo de acuerdo con la realidad jurídica mediante la efectucción de las correspondientes operaciones en los libros registrales”. Íd., a las págs. 119-120. Después de todo, la presunción de corrección que le asiste a los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad admite prueba en contrario, proceso en el cual los tribunales están llamados a intervenir. Véase el entonces vigente Artículo 104 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA ante sec. 2354.

III.

En su recurso, la apelante argumenta que el TPI erró al atribuirle un estado inmutable a principio registrales que no son conformes a la voluntad de las partes al momento de la contratación. Además, insiste en que el foro primario erró al desestimar la demanda con perjuicio, pues contrario a las cláusulas plasmadas en las escrituras otorgadas, sostuvo la validez de los rangos de las hipotecas según inscritas. Luego de una evaluación pormenorizada del expediente bajo consideración, corresponde revocar la sentencia apelada. Veamos.

Según surge del expediente, la Escritura Pública Núm. 2117 otorgada el 14 de diciembre de 2004, catalogada como Primera Hipoteca, garantizó el pagaré por la suma de \$101,600.00.⁴ Asimismo, la propia Escritura Pública Núm. 72-A, otorgada el 19 de abril de 2005 y la cual garantizó el pagaré por la suma de

⁴ Anejo III del recurso intitulado *Escrito de Apelación Civil*, págs. 22-45.

\$16,500.00, reconoce palmariamente que la propiedad considerada para ser gravada por segunda ocasión ya estaba afectada por la hipoteca en garantía de pagaré por la suma de \$101,600.00 a favor de Doral Bank. En la cláusula quinta establece lo siguiente:

- La propiedad antes descrita se encuentra afecta a las siguientes cargas y gravámenes: -----
- Hipoteca constituida en garantía de un pagaré a favor del Doral Bank, o a su orden, en la suma de Ciento Un Mil Seiscientos Seis Dólares (\$101,600.00) de principal, intereses al 6 3/8% anual, vencimiento al primero de enero de dos mil treinta y cinco (2035), según consta de la escritura número dos mil ciento diecisiete (2117), otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día catorce de diciembre de dos mil cuatro (2004), ante el Notario Luis A. Archilla Díaz, presentada para su inscripción al Asiento 129 del Diario 465.⁵

A pesar de lo anterior, conforme a la certificación registral de la propiedad inmueble, la escritura pública otorgada el 19 de abril de 2005 logró la inscripción quinta en el Registro de la Propiedad y la escritura otorgada el 14 de diciembre de 2004 fue inscrita como sexta.⁶ Es decir, conforme a la realidad registral y al principio de prioridad, la escritura de hipoteca inscrita como quinta tiene rango preferente a la inscrita como sexta. No obstante, la realidad registral no es cónsona con la realidad extra registral. Lo anterior, pues la intención de los otorgantes en la Escritura Pública Núm.72-A otorgada el 19 de abril de 2005 fue que la hipoteca objeto del instrumento obrara en el Registro de la Propiedad con un rango posterior a la otorgada el 14 de diciembre de 2004. En ambas escrituras las partes que comparecen son las mismas.

En el presente caso, la apelante, como titular del derecho resultó lesionada por el asiento inexacto. ***Dist. Unidos Gas v. Sunc. Decllet Jiménez***, supra. Ante ello, ejerció su derecho a solicitar la rectificación del Registro para lograr la asignación del asiento registral correspondiente conforme a la voluntad de las partes

⁵ Anejo IV del recurso intitulado *Escrito de Apelación Civil*, pág. 55.

⁶ Anejo V del recurso intitulado *Escrito de Apelación Civil*, págs. 59-60.

contratantes y, de paso, armonizar la realidad jurídica registral con la realidad contractual. Íd. Conforme a lo anterior, cabe destacar que se ha reconocido que, una vez se inscribe en el Registro de la Propiedad, “el asiento es intocable y **está bajo la salvaguardia de los tribunales**”. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. García Ramos*, 2021 TSPR 66, 206 DPR __ (2021).⁷ Rebatida la presunción de corrección que cobija al Registro de la Propiedad, corresponde al foro judicial corregir la inexactitud que se desprende del asiento registral. Íd. *Parras Silvestry v. Ávila Vargas*, 203 DPR 832, 845 (2020).

Como corolario, toda vez que los términos de las escrituras públicas son claros y no existe duda en torno a la intención de los contratantes en que el derecho hipotecario otorgado el 14 de diciembre de 2004 constara en el Registro de la Propiedad con rango preferente, el foro judicial debe ceñirse al sentido literal de sus cláusulas y clarificar los asientos registrales. *Negrón Vélez v. ACT*, supra. De lo contrario, el Registro de la Propiedad no fuera susceptible de ser rectificado ante inexactitudes contrarias a la voluntad de las partes contratantes y permitiría lesionar derechos adquiridos que fueran contrarios a lo que refleje el registro. Después de todo, el Registro de la Propiedad no pretende convertir lo irreal en real. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. García Ramos*, supra.

A tenor con lo anterior, de conformidad con las circunstancias particulares del presente caso y debido a que la apelante tiene derecho a solicitar al foro judicial que corrija lo que surge erróneo del Registro de la Propiedad, procede que se rectifiquen los asientos registrales según lo acordado por las partes. Por lo tanto, se revoca la sentencia apelada y se resuelve que se reconozca en el Registro

⁷ Véase, además, Artículo 151 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, supra, 30 LPRA sec. 2502.

de la Propiedad el rango preferente de la hipoteca inscrita como sexta sobre la inscripción quinta.

IV.

Por lo fundamentos antes expuestos, se *revo*ca la sentencia apelada.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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