

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

ORIENTAL BANK

Apelado

v.

LA SUCESIÓN DE
ALEJANDRO OLIVERAS
OLIVERAS, COMPUESTA
POR SILVIA MARÍA
ENKELMANN KISTNER,
T/C/C SILVIA ENKELMANN
Y SILVIA OLIVERAS, **JESÚS
OLIVERAS OLIVERAS**
T/C/C **JESÚS ANTONIO
OLIVERAS OLIVERAS**,
MICHAEL ROBERT
OLIVERAS, LINDA
OLIVERAS Y ELIZABETH
OLIVERAS

Apelante

KLAN202100229

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Número:
CG2019CV00805

Sobre: Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta la Juez Ortiz Flores, el Juez Ramos Torres y el Juez Ronda del Toro

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2021.

Comparece la parte apelante, Jesús Oliveras Oliveras, y nos solicita la revocación de la Sentencia emitida el 27 de enero de 2021, notificada el día 29 siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas. En el aludido dictamen, el foro impugnado declaró Con Lugar la Demanda de Sentencia Declaratoria, instada por la parte apelada, Oriental Bank. En consecuencia, se ordenó la reinstalación del Asiento 411 del Diario 1190 del Registro de la Propiedad, Sección Primera de Caguas, de conformidad con la Resolución sobre Declaratoria de Herederos del 16 de junio de 2015, según existente al momento de la presentación de la Escritura de Hipoteca 139 del 22 de diciembre de 2016; anulando la inscripción realizada por virtud de la Resolución Enmendada del 1 de diciembre de 2016.

Adelantamos que, por los fundamentos que exponemos, revocamos el dictamen apelado.

I

El 2 de mayo de 1980, los esposos Alejandro Oliveras Oliveras y Silvia María Enkelmann Kistner adquirieron mediante compraventa la Finca 38,136 inscrita en el Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Primera, con la siguiente descripción:

URBANA: Solar marcado con el número veintitrés (#23) del Bloque "F", del plano de inscripción de la Urbanización Santa Juana II, situada en el Barrio Bairoa de la municipalidad de Caguas, Puerto Rico, con una cabida superficial de CUATROCIENTOS DIECIOCHO PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS (418.90MC). En lindes por el NORTE, en distancia de treinta y uno punto cuarenta metros (31.40M) con Remanente; por el SUR, en distancia de treinta y tres punto cero cinco metros (33.05M), con el solar número 22; por el ESTE, en distancia de trece punto diez metros (13.10M), con la calle número siete (#7) de la Urbanización; y por el OESTE, en distancia de trece metros (13.00M), con la calle número nueve (#9) de la Urbanización.

Sobre este solar existe una estructura de concreto y bloques de concreto para fines residenciales.

El 2 de octubre de 2013, Alejandro Oliveras Oliveras murió intestado; y la viuda instó un procedimiento *ex parte* de declaratoria de herederos: Caso EJV2015-0550. El 16 de junio de 2015, con notificación el 2 de julio de 2015, el Tribunal de Primera Instancia dictó una Resolución, en la cual declaró a la viuda como única heredera universal.¹ El 8 de diciembre de 2015, mediante una instancia a esos efectos, la viuda solicitó la inscripción del derecho hereditario en la Sección Primera de Caguas del Registro de la Propiedad: Asiento 411 del Diario 1190 de (Asiento 411-1190-CA01).²

El 1 de diciembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia emitió una Resolución Enmendada (*Nunc Pro Tunc*) que fue notificada el 7 de diciembre siguiente y en la cual declaró herederos del causante a su hermano de doble vínculo Jesús Oliveras Oliveras y sobrinos, hijos de un hermano premuerto de vínculo sencillo, Michael Robert Oliveras, Linda Oliveras y Elizabeth Oliveras, así como a la viuda, en cuanto a la cuota viudal usufructuaria.

¹ Apéndice de la parte apelante, pág. 6.

² Apéndice de la parte apelante, págs. 8-9.

El 22 de diciembre de 2016, la viuda otorgó la Escritura de Hipoteca 139, a favor de Scotiabank de Puerto Rico, hoy Oriental Bank.³ El gravamen sobre la Finca 38,136 que forma parte de los bienes del caudal relicto, avaló un crédito ascendente a \$106,960.00.⁴ Surge del expediente que el acreedor hipotecario solicitó un Estudio de Título, fechado el 17 de noviembre de 2016, del cual se desprende que los titulares registrales de la Finca 38,136 eran el causante y su viuda. Constaba como documento presentado en el Registro de la Propiedad la Resolución de 2015, a favor de la viuda.⁵ El referido negocio jurídico de naturaleza constitutiva fue presentado al Registro de la Propiedad el 30 de diciembre de 2016: Asiento 2016-133398-CA01.

El 16 de marzo de 2017, la parte apelante presentó al Registro de la Propiedad la Resolución Enmendada de 2016.⁶

El 25 de enero de 2019 el derecho hereditario se inscribió conforme la Resolución Enmendada de 2016, en el rango del asiento presentado por la viuda el 8 de diciembre de 2015. Por consiguiente, en la misma fecha, la Registradora, Hon. Ana Robles Alago, emitió una primera notificación a la Escritura de Hipoteca 139. Allí consignó lo siguiente: “Según las constancias del registro, los titulares de la finca son Jesús Oliveras Oliveras, Michael Robert Oliveras, Linda Olivera[s], [Elizabeth Oliveras, omitida] y su viuda Silvia Enkelmann, deberán comparecer las partes para consentir la transacción de hipoteca”.⁷

Días antes de la caducidad de la notificación citada, el 12 de marzo de 2019, Oriental presentó la Demanda de Sentencia Declaratoria de epígrafe.⁸ Planteó que la garantía inmobiliaria estaba impedida de inscripción debido a la falta de tracto, luego que la Resolución Enmendada de 2016 se retrotrajera a la fecha de presentación de la Resolución de

³ Refiérase al Apéndice de la parte apelada, págs. 1-49.

⁴ Apéndice de la parte apelante, págs. 43-75.

⁵ Apéndice de la parte apelante, págs. 82-83.

⁶ Aun cuando en el Informe Conjunto del Manejo del Caso se menciona la instancia de la Resolución de 2016 como parte de la prueba documental, la misma no fue incluida en el Apéndice de la parte apelante.

⁷ Apéndice de la parte apelante, pág. 108.

⁸ Apéndice de la parte apelante, págs. 1-13.

2015, aun cuando su fecha de presentación fue posterior a la de la Escritura de Hipoteca 139. Solicitó al foro primario que anulara el asiento modificado o reconociera la protección de la tercería registral y ordenara la inscripción del gravamen hipotecario.

El 10 de julio de 2019, la parte apelante instó su alegación responsive.⁹ Adujo que la hipoteca que se pretendía inscribir fue obtenida mediante fraude de la viuda, quien aseguró fue la única que recibió el importe total del préstamo hipotecario. Por su parte, el 10 de octubre de 2019, la viuda presentó una escueta Contestación de Demanda en la que se limitó a negar las alegaciones por falta de información.¹⁰

El 23 de diciembre de 2019, Oriental presentó una Moción de Sentencia Sumaria.¹¹ Surge del expediente que acompañó el escrito con una declaración jurada, la Resolución de 2015 y el asiento de presentación, la Escritura Pública 139 y su asiento de presentación, la Resolución Enmendada de 2016, un Estudio de Título de 17 de noviembre de 2016, una Certificación de Propiedad Inmueble de 13 de noviembre de 2019 y un proyecto de sentencia. Adujo que, ante la falta de controversia sobre los hechos medulares, sólo restaba aplicar el derecho. En particular, Oriental solicitó que se procediera con la “nulidad del asiento registral alterado luego de presentado su derecho hipotecario, reinstalándose el asiento según existente al momento de presentar la [E]scritura de [H]ipoteca”. En la alternativa, Oriental invocó que se le reconociera como tercero registral y se ordenara la inscripción del gravamen hipotecario. Indicó que ello tendría el efecto de que los codemandados advendrían poseedores afectados *in rem* en cuanto a la acreencia de la viuda, como deudora obligacional.

El 4 de junio de 2020, sin cumplir con las formalidades de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *infra*, la parte apelante presentó su

⁹ Apéndice de la parte apelante, págs. 16-18.

¹⁰ Apéndice de la parte apelante, págs. 14-15. En cuanto a los otros herederos, la parte apelada solicitó anotación de rebeldía.

¹¹ Apéndice de la parte apelante, págs. 26-89. Previamente, los litigantes sometieron el Informe Conjunto para el Manejo del Caso, refiérase al Apéndice de la parte apelante, págs. 19-25.

oposición.¹² Alegó que **sólo hay fe pública registral sobre asientos inscritos y que Oriental no podía reclamar la tercería hipotecaria porque el derecho hereditario de la viuda, al amparo de la Resolución de 2015, no constaba inscrito cuando se presentó la Escritura de Hipoteca 139.** Oriental replicó.¹³ Rechazó los argumentos de la parte apelante que implicaban que el asiento se podía *alterar* en perjuicio del acreedor hipotecario, quien confió en las constancias del Registro de la Propiedad. La parte apelante incoó dúplica.¹⁴ Reconoció la ausencia de controversias sustanciales de hechos esenciales. Sostuvo que la primera instancia judicial carecía de jurisdicción sobre la materia, por ser el recurso gubernativo el único remedio. Planteó también que las declaratorias de herederos jamás eran finales y firmes; por ello, acotó que la banca hipotecaria recurría a los seguros de título.

Ponderadas las posturas, el 29 de enero de 2021, el Tribunal de Primera Instancia notificó la Sentencia apelada,¹⁵ que dispuso lo siguiente:

Se declara CON LUGAR la Demanda, sobre nulidad del asiento registral **Asiento 411 del Diario 1190 de la Sección Primera de Caguas**, alterado luego de presentado su derecho hipotecario, reinstalándose el asiento según existente al momento de presentar la escritura de hipoteca conforme la **Resolución de Declaratoria de Herederos dictada el 16 de junio de 2015 en el caso EVJ2015-0550 y obtuvo donde [sic] Silvia Enkelmann de Oliveras fue declarada como única y universal heredera** y que fue presentada mediante Instancia juramentada al Registro de la Propiedad, **el 8 de diciembre de 2015.** (Énfasis en el original.)

Inconforme, la parte apelante solicitó al foro apelado que reconsiderara su decisión y enmendara sus determinaciones de hechos y conclusiones de derecho.¹⁶ Oriental presentó su oposición¹⁷ y la parte apelante replicó.¹⁸ El tribunal primario notificó una Resolución el 25 de marzo de 2021, mediante la cual declaró No Ha Lugar ambos petitorios.¹⁹

¹² Apéndice de la parte apelante, págs. 90-94.

¹³ Apéndice de la parte apelante, págs. 95-111.

¹⁴ Apéndice de la parte apelante, págs. 112-115.

¹⁵ Apéndice de la parte apelante, págs. 116-121.

¹⁶ Apéndice de la parte apelante, págs. 123-153.

¹⁷ Apéndice de la parte apelante, págs. 154-169.

¹⁸ Apéndice de la parte apelante, págs. 170-179.

¹⁹ Apéndice de la parte apelante, pág. 180.

Insatisfecha, el 7 de abril de 2021, la parte apelante acudió ante este foro intermedio y expuso los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al asumir jurisdicción sobre la materia, y determinar la nulidad de una operación registral practicada por el Registrador de la Propiedad, ordenándole a este que “reinstale” un asiento registral que no había sido inscrito anteriormente; ni podría serlo por carecer de legalidad.

SEGUNDO ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al concluir que Oriental Bank es un Tercero Registral con respecto a un bien inmueble, propiedad de los co-demandados, habiendo adquirido su derecho hipotecario de quien no era el titular inscrito en el Registro de la Propiedad al momento de otorgar la escritura sobre Hipoteca.

TERCER ERROR

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al adoptar literalmente las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho, según redactadas por la parte demandante, citando incorrectamente, de paso, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

II

A. La sentencia sumaria y la revisión judicial

En nuestro ordenamiento jurídico el mecanismo de sentencia sumaria se rige por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36. En síntesis, la norma procesal dispone que para poder adjudicar en los méritos una moción de sentencia sumaria lo que se requiere es que se presente “una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente” ya sea sobre la totalidad de la reclamación o parte de esta.

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005). Tiene como finalidad “propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no contengan controversias genuinas de hechos materiales.” *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012). Por ser la sentencia sumaria un remedio de carácter discrecional, “[e]l sabio discernimiento es el principio

rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de 'su día en corte', principio elemental del debido proceso de ley". (Citas omitidas.) *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

Quien promueve la sentencia sumaria "debe demostrar que no existe controversia sustancial o real en cuanto a algún hecho material, es decir, en cuanto a ningún componente de la causa de acción." *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110 (2015). Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

Por otra parte, quien se opone a una sentencia sumaria debe presentar contradocumentos y contradecларaciones que contradigan los hechos incontrovertidos por parte del promovente. *Rivera et al. v. Superior Pkg., Inc. et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). Por lo cual, viene obligado a contestar de forma detallada la solicitud de sentencia sumaria.

La sentencia sumaria sólo debe dictarse en casos claros. Por tanto, cuando no existe una clara certeza sobre todos los hechos materiales en la controversia, no procede una sentencia sumaria. Al dictar una sentencia sumaria el Tribunal deberá realizar un análisis dual el cual consiste en analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los que se incluyen con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; y determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004). Una vez realizado este análisis el tribunal no dictará sentencia sumaria cuando existan hechos materiales y esenciales controvertidos; haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún

hecho material y esencial; o como cuestión de derecho no proceda. *Id.* págs. 333-334.

Según se ha establecido jurisprudencialmente el foro apelativo se encuentra en la misma posición que el tribunal de primera instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. Sin embargo, al revisar la determinación de primera instancia, el tribunal revisor está limitado de dos maneras: (1) sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; y (2) el tribunal apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. No puede adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa. *Id.*, págs. 334-335.

El deber de adjudicar hechos materiales y esenciales es una tarea que le compete al Tribunal de Primera Instancia y no al foro revisor. Por consiguiente, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, estableció el estándar que debemos utilizar como foro apelativo al momento de evaluar determinaciones sumarias del tribunal primario. En lo pertinente, dispuso que “[l]a revisión del Tribunal de Apelaciones es *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario”. *Id.* pág. 118. Además, reiteró que por estar en la misma posición que el foro primario, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma recopilados en la Regla 36 de Procedimiento Civil. *Id.*

Luego que culminemos nuestra revisión del expediente, de encontrar que en realidad existen hechos materiales y esenciales en controversia, debemos tener en cuenta que, como foro apelativo intermedio, debemos cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y exponer concretamente cuáles hechos materiales están controvertidos y cuáles no. Por el contrario, de resultar que los “hechos materiales realmente están incontrovertidos”, nos corresponde

“revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.” *Id.*, pág. 119.

B. Sentencia declaratoria

La sentencia declaratoria es el remedio que una parte puede solicitar en un proceso en el que los hechos demuestran que existe una controversia sustancial entre partes con intereses legales opuestos y por lo cual requieren de una certeza jurídica. Es un mecanismo que permite anticipar la dilucidación de los méritos de diversas causas de acción ante un tribunal y ofrece un procedimiento judicial práctico para resolver una controversia, antes de que esta llegue a la etapa en que el peligro contra los derechos del promovente se convierta en uno real y sea necesario otro remedio directo. *Moscoso v. Rivera*, 76 DPR 481, 489 (1954).

De esta forma, la sentencia declaratoria propicia la seguridad y certidumbre en las relaciones jurídicas tanto en el ámbito público, como en el privado. *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460, 475 (2006). Así pues, al dictar una sentencia declaratoria, el Tribunal de Primera Instancia debe sopesar los intereses públicos y privados de las partes, la necesidad de emitir dicho recurso y el efecto que ello tiene sobre lo reclamado. *Moscoso v. Rivera*, *supra*, págs. 492-493.

La Regla 59.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 59.1, establece lo siguiente:

El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas[,] aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimará motivo suficiente para atacar un procedimiento o acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria. La declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y vigor de las sentencias o resoluciones definitivas. Independientemente de lo dispuesto en la Regla 37 [sobre el manejo de casos], el tribunal podrá ordenar una vista rápida de un pleito de sentencia declaratoria, dándole preferencia en el calendario.

Aunque la concesión de la sentencia declaratoria descansa en la sana discreción del juzgador, el aludido remedio se limita a que la controversia que se presente sea real y no especulativa. Asimismo, “[d]ebe

demostrarse que los intereses de la justicia serían bien servidos y que la sentencia que se dicte sea efectiva y adecuada.” *Moscoso v. Rivera, supra*, pág. 492.

C. Declaratoria de herederos

El Artículo 552 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2301, dispone sobre el procedimiento de declaratoria de herederos, para aquellos causantes que hayan fallecido sin haber otorgado testamento, entre otras instancias. Así, las personas con interés en la herencia de un causante pueden dirigir una petición jurada ante el Tribunal de Primera Instancia y solicitar que se dicte el correspondiente auto. El foro primario examinará la solicitud y la prueba documental en que se apoya la parte peticionaria y dictará la resolución, sin necesidad de celebrar vista, a menos que lo estime procedente. 32 LPRA sec. 2301.

En todo caso, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que “[l]a declaración de herederos siempre se concede sin perjuicio de tercero de mejor derecho” y “ni el hecho de la inscripción en la forma inusitada en que se realizó, ni la declaración de herederos basada en dicha inscripción, queda libre de la impugnación que de ellas pueda hacer cualquier persona con algún interés en la propiedad.” *Vélez v. Franqui*, 82 DPR 762, 776 (1961). Es decir, la petición de declaratoria de herederos es un proceso susceptible de enmendarse según la prueba que se presente. Art. 533 Cód. de Enj. Civil, 32 LPRA sec. 2302. Por no ser cosa juzgada, dentro del mismo procedimiento, cualquier heredero puede promover la declaración de nulidad de la declaratoria. E. González Tejera, *Derecho de Sucesiones: La sucesión intestada*, Editorial Universidad de Puerto Rico, 2001, Tomo I, págs. 411-412.

D. La figura del tercero registral

El tercero registral es quien adquiere un derecho real confiando en las instancias de un Registro cuyas inscripciones son, como norma general, voluntarias. Ello implica que pueden existir discrepancias entre lo que constituye la realidad registral y la extrarregistral. No obstante, el derecho

inmobiliario imparte al Registro de la Propiedad una presunción *iuris tantum* de corrección respecto a los inmuebles allí inscritos, presunción sobre la cual, en gran medida, se apoya la figura de la fe pública registral. En particular, el Artículo 24 de la Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, dispone que “[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.” 30 L.P.R.A. sec. 6049. Así pues, en virtud del citado precepto, nuestro ordenamiento registral inmobiliario protege a todos aquellos que reúnan las condiciones para ser considerados terceros registrales.

Se considera tercero a quien adquiera un derecho real confiando en las constancias del Registro de la Propiedad. *Banco Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591, 601 (1990). En el caso antes citado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico añade lo siguiente:

Quien alegue ser tercero hipotecario debe haber adquirido del titular registral o de su representante. “Esta es la razón por la cual se está dando esta protección excepcional; porque se trata de una persona que confió en esa constancia, adquirió de esa persona y cumplió con todos los demás requisitos, entonces está protegido por el Registro, no importa cuál fuera la verdadera situación extra[r]registral.” [...] Sobre este aspecto, Roca Sastre, [...] señala que “presupone que al tiempo de la adquisición por el tercero ya ha de aparecer del Registro como titular del derecho enajenado, aunque no conste practicada la inscripción a su favor [del transferente] pero sí presentado su título adquisitivo y que este llegue a inscribirse”. (Citas omitidas.) *Banco Santander v. Rosario Cirino*, *supra*, pág. 608, que cita a R. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 7ma. ed., Bosch, Tomo I, 1979, pág. 724.

Añade el tratadista Roca Sastre que la fe pública registral sólo **desplegará su función protectora de tal adquisición una vez esta haya ingresado y sido inscrita en el Registro**, aunque *remontándose* al tiempo de haberse producido el referido negocio jurídico de adquisición. *Id.*, pág. 701.

Al presente, el principio de la tercería registral es regulado por el Artículo 35 de la Ley Hipotecaria, como sigue:

El asiento de inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos.

No obstante, el derecho real de un tercero estará protegido por la fe pública registral y será mantenido en su adquisición cuando cumpla con los siguientes requisitos:

1. El derecho es adquirido válidamente y con arreglo a la ley en un negocio intervivos, de buena fe y a título oneroso de persona que en el Registro aparece con facultad para transmitirlo, y que ha sido inscrito.
2. La adquisición se efectúa basado en un Registro inexacto por causas que no resultan clara y expresamente del propio Registro o por existir sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no están debidamente inscritos.

Ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en esta Ley, que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean del que transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del transmitente.

La buena fe del tercero se presume siempre que haya actuado con una mínima dosis de diligencia y mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente a título gratuito sólo gozará de la protección registral que corresponde a sus causantes o transferentes.

Los derechos meramente mencionados o la indebida constancia de obligaciones no afectarán a tercero. 30 LPRA sec. 6050.

El citado artículo denota los requisitos que todo tercero registral debe satisfacer, de modo que pueda ser considerado como tal y quede amparado por la publicidad registral. Por su parte, nuestra jurisprudencia interpretativa ha descrito aún más estos requisitos. En el normativo *Banco Santander v. Rosario Cirino, supra*, págs. 604-609, el Tribunal Supremo identificó y definió cada uno de los requisitos que el Artículo 35 de la Ley Hipotecaria impone a aquellos que reclamen la fe pública registral, los cuales se resumen como sigue:

Deberá ser un tercero civil que de buena fe y a título oneroso, en un negocio intervivos válido, adquiera un derecho real inmobiliario inscrito de persona que en el Registro aparezca

con facultades para transmitirle, en función de un Registro inexacto, sin que consten clara y expresamente las causas de la inexactitud ni concurra alguna de las excepciones a la aplicación de la fe pública registral y que, a su vez, haya inscrito su adquisición. *Id.*, págs. 603-604.

Por inexactitud, se entiende todo desacuerdo que exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. Art. 211 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6351. Luego, al definir la figura del tercero hipotecario, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó lo siguiente:

[E]l tercero hipotecario no es perfecto sinónimo del tercero adquirente civil. 'El tercero hipotecario es un tercer adquirente por negocio jurídico de un derecho real inmobiliario inscrito. Adquirir por negocio jurídico es circunstancia común que asimila al tercero hipotecario con el tercer adquirente civil o general, pero aquél sólo puede ser un adquirente de derecho real inmobiliario inscrito y, por tanto, relativo a finca inmobiliario en el Registro, mientras que el segundo es indiferente que lo que adquiera sea un derecho real inmobiliario inscrito o no inscrito, o un bien mueble o un derecho personal o de crédito.' *Banco Santander v. Rosario Cirino, supra*, pág. 605, que cita a Roca Sastre, *op. cit.*, pág. 618.²⁰

En relación con la buena fe del tercero registral, este principio se extiende a toda la protección registral, por lo que, "[s]i no hay buena fe no hay protección". L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da. ed., Jurídica Editores, 2002, pág. 126. El requisito de buena fe sólo lo tiene que cumplir el tercero adquirente, no el transferente. Además, el cumplimiento de dicho requisito deberá velarse en el momento en que "queda concluso el negocio jurídico de adquisición por el tercero". *Santander v. Rosario Cirino, supra*, pág. 607, que cita a Roca Sastre, *op. cit.*, pág. 695. El Artículo 35 de la Ley Hipotecaria, dispone que se presume la buena fe del tercer adquirente. Por tanto, quien impugna la presunción de tercero protegido tiene la carga de probar la mala fe del adquirente. Es decir, deberá probar que el adquirente "conoció la posesión de hecho de la finca, a título de dueño, por persona distinta de su transmitente, o que

²⁰ Al respecto, la doctrina ha aseverado que se distingue al llamado *tercero hipotecario*, como beneficiario de la fe pública registral, como el *tercero protegido* o el *tercero hipotecario*, que vendría a ser una categoría restringida dentro del concepto genérico de tercero, al que se conoce como *tercero civil*. Véase L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, 4ta. ed., 1995, Vol. III, pág. 452.

tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocerla”. *Santander v. Rosario Cirino*, *supra*, pág. 606.

La buena fe del tercero registral queda demostrada con “un mínimo grado de diligencia”. *Id.* No obstante, “[s]i bien nuestro derecho requiere cierto grado de diligencia, no podemos exigirle a quien confía en la fe pública registral que posea un grado de conocimiento técnico-jurídico que le permita pasar juicio sobre la corrección de la calificación que de los documentos presentados para inscripción haya hecho el Registrador de la Propiedad”. *Consejo Tit. C. Parkside v. MGIC Fin. Corp.*, 128 DPR 538, 558 (1991). Ahora bien, en cuanto a la diligencia exigible a los bancos, estas instituciones no son un ciudadano común y corriente, sino que cuentan con suficiente pericia y dominio de las prácticas comerciales dentro de ese sector económico. Es decir, “[u]na entidad bancaria dedicada al financiamiento conoce los trámites necesarios para que los negocios — tanto en el ámbito civil como en el registral— puedan llevarse a cabo de la forma más acorde con el ordenamiento jurídico” y “[t]iene las destrezas, el personal adecuado y los recursos económicos para detectar cualquier anomalía en el trámite que efectúa.” *Santander v. Rosario Cirino*, *supra*, pág. 612.

E. La hipoteca y el principio de rango

Por regla general, los derechos reales nacen, se modifican, se transmiten y se extinguen fuera del Registro, salvo aquellos que por disposición legal requieren de inscripción para su constitución. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da. ed., Jurídica Editores, 2002, pág. 42. Uno de los derechos que, como *conditio sine qua non*, requiere de la inscripción previa de la escritura pública es el de la hipoteca voluntaria. A. Gómez Pérez y L. Quintana Lloréns, *La hipoteca en el derecho inmobiliario registral puertorriqueño*, Editorial Temis, 2021, pág. 22; Art. 57 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6084. Una hipoteca voluntaria es la “que resulta del convenio expreso entre las partes o por disposición del dueño hipotecante de *bienes o derechos sobre los que se*

constituyen". (Énfasis en el original.) *Id.*, pág. 21. Por ende, si la hipoteca no se inscribe, sólo existirá a favor del acreedor un derecho personal, no real. *S.J. Credit, Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181, 188-189 (1982). Es decir, "independientemente de la voluntad manifiesta de las partes, no tiene efecto real un contrato de hipoteca si el mismo no se inscribe". Gómez Pérez y Quintana Lloréns, *supra*, pág. 22.

Como se sabe, los títulos inscritos surten efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción. El artículo 19 de la Ley Hipotecaria dispone que "[s]e considerará como fecha de inscripción, para todos los efectos que esta deba producir" y "la fecha de la presentación que deberá constar en la inscripción misma." 30 LPRA sec. 6034. De hecho, la presentación misma es una clase de asiento registral. Art. 20 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6035. El asiento de presentación contendrá la siguiente información:

1. La fecha y hora exacta de presentación.
2. Número del asiento.
3. Nombre del presentante y del interesado, la dirección electrónica, postal y el número de fax del notario autorizante y del notario presentante, de ser diferentes, o de la parte interesada.
4. Aranceles pagados.
5. Información del documento y sus complementarios.
6. Número de finca y número de catastro.

Cada documento con sus complementarios motivará un sólo asiento de presentación. En ningún caso se admitirán dos documentos en un mismo asiento. En cada asiento se hará constar la acción tomada por el Registrador respecto al documento. Art. 257 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6422.

Presentados los documentos correspondientes, el Registrador califica la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicite un asiento; limitándose a las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en tales documentos. La

calificación se adhiere únicamente a los documentos presentados, los asientos registrales vigentes y las leyes. Art. 229 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6381.

Vinculado al asiento de presentación se encuentra el principio de rango o prioridad:

[...]

El rango o la preferencia entre dos (2) o más inscripciones relativas a una misma finca, dependerá de la fecha, hora y número del asiento de presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Un título inscrito podrá posponerse a favor de otro siempre con el consentimiento expreso, mediante escritura pública, de los titulares y/o acreedores cuyo título o crédito se vea afectado, si algunos. Art. 19 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6034.

Según se desprende de la anterior disposición, el asiento de presentación determina la superioridad de rango o preferencia entre dos o más inscripciones relativas a una misma finca. Rivera Rivera, *supra*, pág. 277. Ello se asienta en el axioma *prior tempore, potior jure* (primero en tiempo, preferible en derecho). No obstante, aunque el rango se obtiene del asiento de presentación y, desde ese momento surte efectos contra terceros, el principio de prioridad está sujeto a que, en efecto, el derecho se inscriba. El asiento de presentación “[s]urte efecto en cuanto a terceros desde la fecha de la presentación del documento **si eventualmente se inscribe**”. (Énfasis nuestro.) Rivera Rivera, *supra*, pág. 276. El asiento de presentación, además, tiene el efecto de cerrar el Registro a los títulos incompatibles. Art. 18 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6033.

III

La parte apelante nos señala que el Tribunal carecía de jurisdicción sobre la materia para determinar la nulidad de una operación registral, al ordenar la reinstalación de un asiento que nunca había sido inscrito. También aduce que el foro primario incidió al concluir que la parte apelada era un tercero registral, a pesar de que la transmitente no constaba inscrita

como titular de la Finca 38,136 al momento de otorgar la Escritura de Hipoteca 139, y que erró al adoptar literalmente un proyecto de sentencia.

El Tribunal de Primera Instancia, en atención a una Solicitud de Sentencia Sumaria sobre una causa de acción sobre sentencia declaratoria presentada por Oriental, emitió la Sentencia apelada, en la que hizo unas

determinaciones de hechos que acogemos en esencia como sigue:

1. Oriental Bank es una institución bancaria debidamente autorizada, conforme a las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a operar como tal y mantiene sus oficinas principales en 280 Plaza Building Jesús T. Piñeiro, Hyde Park, Hato Rey, Puerto Rico 00918. Su dirección postal es División Legal, PO Box 362394, San Juan, PR 00936 y el teléfono es (787) 622-2000.
2. Los herederos de la Sucesión de Alejandro Oliveras Oliveras son:
 - a) La codemandada, Silvia María Enkelmann Kistner t/c/c Silvia Enkelmann de Oliveras, Silvia Enkelmann y Silvia Oliveras, mayor de edad, propietaria, viuda, y vecina de Caguas, Puerto Rico; su última dirección conocida es: F-23 Calle 9, Urb. Santa Juana II, Caguas, PR 00725
 - b) El codemandado, Jesus Oliveras Oliveras, mayor de edad, pensionado, casado y vecino de San Juan, Puerto Rico. No se conoce dirección alguna.
 - c) El codemandado Michael Robert Oliveras, mayor de edad, casado, propietario y vecino de Yonkers, New York. No se conoce dirección alguna.
 - d) La codemandada Linda Oliveras, mayor de edad, casada, propietaria y vecina de Yonkers, New York. No se conoce dirección alguna.
 - e) La codemandada Elizabeth Oliveras, mayor de edad, casada, propietaria y vecina de Yonkers, New York. No se conoce dirección alguna.
3. El 2 de mayo de 1980, el fenecido Alejandro Oliveras Oliveras y su entonces esposa Silvia Enkelmann de Oliveras adquirieron el siguiente inmueble:

---"Urbana: Solar marcado con el número 23 del Bloque F del plano de inscripción de la Urbanización Santa Juana II, situada en el Barrio Bairoa de la municipalidad de Caguas, Puerto Rico, con una cabida superficial de 418.90 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, en distancia de 31.40 metros, con Remanente; por el SUR, en distancia de 33.05 metros, con el solar #22; por el ESTE, en distancia de 13.10 metros, con la calle #7 de la Urbanización; y por el Oeste, en distancia de 13.00 metros con la calle #9 de la Urbanización.-----

----Sobre este solar existe una estructura de concreto y bloques de concreto para fines residenciales. -----

---Consta inscrita al folio 48 del tomo 1115 de Caguas, Finca 38136, Registro de la Propiedad, Sección Primera de Caguas. -----

4. El Sr. Alejandro Oliveras Oliveras falleció el 2 de octubre de 2013 en San Juan, Puerto Rico y su viuda, la codemandada Silvia Enkeimann de Oliveras, tramitó [una petición de] declaratoria de herederos mediante el caso EJV2015-0550 y obtuvo Resolución el 16 de junio de 2015 donde [la viuda] fue declarada como única y universal heredera.
5. La Resolución de 2015 sobre declaratoria de herederos fue presentada mediante Instancia juramentada al Registro de la Propiedad, Sección I de Caguas el 8 de diciembre de 2015 al Asiento 411 del Diario 1190.
6. El 22 de diciembre de 2016, la codemandada Silvia Maria Enkelmann t/c/c Silvia Enkelmann de Oliveras otorgó Escritura de Hipoteca 139 ante la Notario Rina Confiño Hernández por la cantidad de \$106,960.00 a favor de Scotiabank de Puerto Rico o a su orden.
7. Oriental es el actual tenedor legal y dueño del mencionado pagaré hipotecario por la cantidad de \$106,960.00.
8. [Oriental] presentó al asiento 2016-133398 la Escritura de Hipoteca al Registro de la Propiedad el 30 de diciembre de 2016, a las 12:57PM.
9. El 1 de diciembre de 2016 se dictó Resolución Enmendada (Nunc Pro Tunc) para incluir a los hermanos del fenecido Alejandro Oliveras Oliveras.
10. Con posterioridad a la presentación de la [Escritura de] Hipoteca [139] al Registro de la Propiedad se unió al Asiento original del 2015 copia de la Resolución Enmendada cuya certificación es de fecha 16 de marzo de 2017, sin enmendar la Instancia.
11. El Registro inscribió el documento "Resolución Enmendada" unido luego de presentada la hipoteca, dándole efecto retroactivo al Asiento registral del 8 de diciembre de 2015.
12. El Registro de la [P]ropiedad calificó el Asiento registral e inscribió la finca objeto de la demanda a nombre de los demandados: Silvia Enkelmann, Jesus Oliveras Oliveras, Michael Roberto Oliveras, Linda Oliveras y Elizabeth Oliveras, dándole efecto retroactivo al asiento de 2015.

Acogemos las determinaciones de hechos del foro apelado y **determinamos que no hay controversia de hechos materiales y esenciales**, pues así surge de los escritos de los apelantes y de Oriental. Además, si bien la parte apelante plantea contenciones sobre los matices

conferidos a las determinaciones fácticas del Tribunal, por el uso casi *ad verbatim* de un proyecto de sentencia, **su principal argumento en contra del dictamen descansa en la aplicación del derecho por el foro apelado**. En consecuencia, nos corresponde atender los tres señalamientos de errores, a los fines de adjudicar en derecho el recurso ante nuestra consideración.

En el primer señalamiento de error, la parte apelante impugna la jurisdicción sobre la materia del Tribunal de Primera Instancia. Entiende que el único remedio disponible que la parte apelada tenía a su disposición era proseguir con el procedimiento que provee el Título XVI, sobre Calificación y Recursos contra la Calificación, de la Ley Hipotecaria.

Como es sabido, “la solicitud de recalificación es un recurso que tiene el presentante de un documento u otra persona interesada cuando le han notificado faltas al documento que interesa inscribir y no está conforme con los fundamentos de la denegatoria del Registrador de la Propiedad.” *Infante v. Maeso*, 165 DPR 474, 495 (2005); Art. 241 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6401. Sin embargo, somos del criterio que la acción judicial instada por Oriental, sobre sentencia declaratoria, no tenía el propósito de impugnar o corregir los defectos que su documento contenía y que impedían su inscripción. En realidad, **la parte apelada acudió al poder judicial para que se justipreciara y declarara si ostentaba o no la protección del tercero hipotecario y, en consecuencia, se ordenara la inscripción de la Escritura de Hipoteca 139**, así como la anulación de la inscripción del derecho hereditario que, a su entender, era incorrecta.

Tal como esbozáramos antes, la sentencia declaratoria provee un mecanismo práctico para adjudicar controversias de manera que se confiera certidumbre a las relaciones jurídicas. En este caso, las partes en pugna no son Oriental y la Registradora, quien calificó los documentos judiciales del derecho hereditario y el documento notarial de garantía hipotecaria, sino aquel y la sucesión de don Alejandro Oliveras Oliveras (q.e.p.d.), en su carácter de acreedor de la viuda y titular del inmueble,

respectivamente. Por lo tanto, resolvemos que el foro primario estaba autorizado a intervenir en la acción judicial sobre sentencia declaratoria.

En el segundo señalamiento de error, la parte apelante aduce que el Tribunal erró al determinar que Oriental era un tercero registral. Sostiene que la parte apelada no obtuvo un derecho hipotecario porque la viuda estaba impedida de otorgar por sí sola el aval hipotecario. Es decir, la viuda no constaba inscrita como titular registral y la declaratoria de herederos a favor de esta no constituía cosa juzgada. Nos persuade.

En nuestro sistema registral, los asientos se reputan exactos y acordes con la realidad jurídica. *Rivera Rivera, supra*, pág. 279. Ello se debe decididamente al riguroso ejercicio de calificación, del cual los registradores ostentan autonomía en su facultad calificadora. Art. 232 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6384. La seguridad y certeza del Registro, tanto en el estado de la titulación y cargas de fincas inscritas, así como las transacciones que las afectan, no permiten que sus asientos descansen en suposiciones o interpretaciones. *Banco de Ponce v. Registrador*, 72 DPR 128, 132 (1951). En esta función, como ya mencionáramos antes, se califica la legalidad de los documentos presentados, sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en dichos documentos. Así, la calificación se limita a los documentos presentados, los asientos registrales vigentes y las leyes. Art. 229 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6381. Al palio de este ordenamiento, se calificaron los documentos emitidos por la autoridad judicial, sobre la inscripción del derecho hereditario, y el documento notarial de escritura de hipoteca presentados en relación con la Finca 38,136.

La Resolución de 2015 aseguró un asiento de presentación que data del 8 de diciembre de 2015, pero nunca fue inscrita. Por no constituir cosa juzgada, ya que versaba sobre una declaratoria de herederos, la referida Resolución fue válidamente enmendada por la Resolución de 2016. En esta última, se añadieron herederos omitidos y se declaró la participación hereditaria de la viuda en su cuota viudal usufructuaria. La operación

registral retrotrajo la Resolución de 2016 a la fecha de presentación de la Resolución de 2015 porque los dictámenes *nunc pro tunc* tienen efecto retroactivo a la fecha de la sentencia o resolución original. J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da. ed., Publicaciones JTS, 2011, Tomo IV, pág. 1392, que cita a *Coriano v. K-mart Corp.*, 154 DPR 523, 530 (2001) y a *Security Ins. Co. v. Tribunal Superior*, 101 DPR 191, 202 (1973). A tales efectos, somos del criterio que no se vulneró el orden de prioridad al unir la Resolución Enmendada de 2016 al Asiento 411 del Diario 1190, presentado el 8 de diciembre de 2015, e inscribir el derecho hereditario correspondiente.

La parte apelada ha sostenido a lo largo del litigio que el Asiento en controversia fue *alterado*; sin embargo, es nuestro criterio que, de conformidad con la calificación de los documentos expedidos por la autoridad judicial, dicho ejercicio se circunscribió a examinar la indubitada jurisdicción del Tribunal para enmendar la Resolución de 2015, la naturaleza y efectos de las resoluciones dictadas, sus formalidades extrínsecas y los antecedentes del Registro. Art. 229 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 6381. Así pues, en el ejercicio de calificación se procuró que el asiento inscrito de derecho hereditario fuera correcto y legal, de conformidad con el último pronunciamiento judicial: la Resolución de 2016. La Sentencia apelada, por otro lado, en aras de mantener el principio de rango, anuló una calificación correcta en derecho y afín con la realidad extrarregistral. Ordenó, a su vez, la restitución de un mero asiento de presentación no inscrito y contrario al derecho hereditario vigente al tiempo del fallecimiento del causante, toda vez que omitía la mención de los herederos en propiedad del causante, derrotando con ello el principio de legalidad. Nótese que la Ley Núm. 170-2013, mediante la cual, a falta de descendientes y ascendientes, se antepuso el derecho a heredar del cónyuge supérstite previo a los colaterales preferentes, entró en vigor el 26 de diciembre de 2013. Don Alejandro falleció el 2 de octubre de 2013.

Así pues, Oriental no satisface los criterios del tercero hipotecario. **Resolvemos que no puede ser considerado tercero de buena fe, ya que, a nuestro entender, no desplegó la debida diligencia exigible a una institución financiera.** Descansó su derecho en un asiento presentado, no inscrito, del que supuso o interpretó que la viuda podía transferir derechos sobre la Finca 38,136. No obstante, el aludido asiento era susceptible de ser retirado por la viuda, notificado por el Registrador o, como en efecto ocurrió, enmendado el derecho hereditario por el Tribunal. No puede perderse de perspectiva, primero, que las resoluciones de declaratoria de herederos nunca constituyen cosa juzgada, y segundo, que la Ley Hipotecaria expresamente dispone que la tercería está sujeta a que el derecho sea adquirido de quien ostente facultad para transmitirlo y que ha sido inscrito. En este caso, no constaba inscrito el derecho hereditario de la viuda como titular del inmueble gravado con hipoteca.

Como entidad bancaria, la parte apelada cuenta con pericia suficiente, conoce los trámites de la industria, se nutre de profesionales capacitados y posee recursos económicos para detectar cualquier anomalía latente en el trámite de transacciones que realiza diariamente. Véase *Santander v. Rosario Cirino*, *supra*, pág. 612. El Tribunal Supremo ha señalado que el tercero registral únicamente debe acudir a las constancias del Registro y no a otras fuentes de información extrarregistral. *Lizardi v. Caballero*, 65 DPR 83, 90-91 (1945); *Mundo v. Fúster*, 87 DPR 365, 375 (1963). Sin embargo, siendo una institución financiera, ante un documento judicial que adolece de finalidad y firmeza, que tampoco estaba inscrito, nos parece que se desprende palmariamente del Registro la inexactitud del asiento. Oriental sabía o debía saber que una declaratoria de herederos no es cosa juzgada y, al tenor de ese hecho, realizar las diligencias exigibles a una institución bancaria, dedicada a este tipo de transacciones.

Distinto sería el caso si se hubiera inscrito el derecho hereditario de la viuda, pues una vez los asientos son objeto de inscripción, son

merecedores de la fe pública registral. “[T]ales asientos así como los actos inscritos deben ‘estimar[se] válidos hasta tanto los tribunales declaren su nulidad’.” *Consejo Tit. C. Parkside v. MGIC Fin. Corp.*, *supra*, pág. 557 y los casos allí citados. En esa circunstancia, el derecho de hipoteca habría prevalecido, independientemente de que el asiento fuera anulado por los tribunales, porque Oriental sí habría satisfecho los requisitos de la tercería hipotecaria.

El profesor Rivera Rivera ha expresado que “[e]l requisito de previa inscripción, tan claro en el [Artículo 35] de la legislación puertorriqueña, ha suscitado algunas situaciones incómodas al Tribunal Supremo que todavía no se han superado totalmente”. *Rivera Rivera*, *supra*, pág. 109. Explica más adelante que el desfase temporal entre la presentación de los documentos a inscribirse y la calificación de estos, así como la forma en que ese hecho se riñe con la letra de la Ley Hipotecaria. No obstante, distinto a lo discutido por el autor, **este caso no versa sobre la adquisición de un inmueble, en el que coetáneamente se otorga una escritura de hipoteca.** En este caso, **la naturaleza de la declaratoria de herederos, la cual carece de finalidad y firmeza, permitió que fuera enmendada dentro del mismo pleito y con relativa rapidez.** Precisamente, **la falta de inscripción del derecho hereditario de la viuda y la revocabilidad implícita de este tipo de resolución judicial nos convida a adherirnos al texto literal del estatuto y, en consecuencia, negar la tercería hipotecaria reclamada por Oriental.**

En el tercer y último señalamiento de error, la parte apelante plantea que el Tribunal incidió al plasmar literalmente las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho provistas en un proyecto de sentencia. Indica que la práctica indujo a error al foro apelado, no sólo al matizar a favor de Oriental los enunciados fácticos, sino al citar jurisprudencia de manera acomodaticia a la parte apelada, y omitir una frase esencial de la doctrina citada: “... y que este llegue a inscribirse”. Esto, en referencia a la cita del tratadista Roca Sastre, acogida en el normativo *Banco Santander*

v. Rosario Cirino, supra, en la página 3 de la Sentencia apelada, al comienzo de las Conclusiones de Derecho.²¹ Tiene razón.

En *Román Cruz v. Díaz Rifas*, 113 DPR 500, 508 (1982), el Tribunal Supremo de Puerto Rico señaló que “la costumbre existente en los tribunales de instancia de solicitar que las partes sometan proyectos de sentencia no es, de por sí, una mala práctica; la misma es el resultado del mucho trabajo, la presión del tiempo y la poca ayuda que tienen nuestros jueces de instancia.” Añade que, “[d]ichos proyectos de sentencia, utilizados correctamente, alivian la pesada carga que llevan nuestros jueces, ya que les sirven como punto de partida (working papers) en la confección de la sentencia que finalmente emiten.” *Román Cruz v. Díaz Rifas, supra*, que cita a *Malavé v. Hospital de la Concepción*, 100 DPR 55 (1971). Nos recuerda nuestro alto foro que los dictámenes deben recoger *el verdadero sentir y la opinión del juez*, lo que decididamente no refleja un proyecto de sentencia. *Román Cruz v. Díaz Rifas, supra*. Es decir, “(l)a sentencia que firma un juez debe ser el producto honesto de su trabajo, no el de otro.” *Id.*

IV

Por los fundamentos expuestos, revocamos 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

²¹ Apéndice de la parte apelante, pág. 118.