

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I (DJ2019-187G)¹

BEMAR PRIVATE SCHOOL,
INC.

Demandante Apelada

v.

**INTERAMERICAN SCHOOL
OF LEARNING INC.;**
ESTADO LIBRE ASOCIADO
DE PUERTO RICO;
DEPARTAMENTO DE
JUSTICIA DE PUERTO RICO

Demandados Apelante

KLAN202100402

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

Civil Núm.:
SJ2018CV10441
(906)

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

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

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de agosto de 2021.

Comparece Interamerican School of Learning, Inc. (Interamerican o apelante) y nos solicita que revoquemos la Sentencia del Tribunal de Primera Instancia (TPI) que declaró con lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Bemar Private School, Inc. (Bemar o apelada). Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la determinación apelada.

El 4 de diciembre de 2018, Bemar presentó una Solicitud de Sentencia Declaratoria en el caso de epígrafe en contra de Interamerican, para que el TPI declarara nulos y cancelados los asientos inscritos ante el Registro de la Propiedad, Sección 1 de Carolina Norte. Los asientos en cuestión correspondían a la inscripción 9na y las notas

¹ Mediante Orden DJ 2019-187G, el Panel I quedó constituido por 3 integrantes.

marginales 7.1 y 9.1, realizadas el 27 de enero de 2017 y el 29 de octubre de 2018, respectivamente de la Finca Núm. 1,942. Además, solicitó que se declarara prescrito el pagaré al portador que obligaba al pago de \$895,000.00 por la compraventa al Colegio de Diego, Inc. (Colegio de Diego), entidad que adquirió la mencionada finca del vendedor Interamerican. La transacción de compraventa, así como la otorgación de la hipoteca para garantizar el pagaré al portador sobre la referida propiedad se otorgaron en la Escritura Núm. 69, el día 31 de agosto de 1995 ante el Notario Víctor M. Burgos Díaz.

El Colegio de Diego suscribió un pagaré hipotecario por el precio aplazado de la compraventa de la propiedad en cuestión por la cantidad de \$895,000.00 al 8% de interés. El instrumento establecía que los pagos se realizarían mensualmente por un periodo de 15 años, a partir del segundo año desde que se suscribió la escritura. Asimismo, el Affidávit Núm. 5,912—que también constituía el instrumento—leía que la fecha de vencimiento del pagaré era el 30 de septiembre de 1996 y la fecha del 30 de septiembre de 2002.

Sin embargo, el 27 de enero de 2000, cuando la señora Belén Martínez Mora (Sra. Martínez Mora) presentó la Escritura Núm. 69 ante el Registro de la Propiedad, acompañó el derecho de aranceles para la transacción de compraventa, mas no los derechos por la hipoteca. En vista de lo anterior, el 7 de febrero de 2000, el Registrador—bajo la inscripción 7ma—inscribió la compraventa, pero denegó la inscripción del pagaré hipotecario.

Así las cosas, el 7 de septiembre de 2002, el Colegio de Diego vendió a Bemar la propiedad en cuestión y reconoció la hipoteca suscrita el 31 de agosto de 1995 por la cantidad de \$895,000.00. Como

representante de las partes, suscribió la escritura la Sra. Martínez Mora, por el hecho de que era la presidenta de ambas entidades. La Escritura Núm. 35 fue presentada el 17 de septiembre de 2002 y quedó registrada el 1 de junio de 2015 como la inscripción 8va.²

Posteriormente, el 26 de enero de 2017, Interamerican presentó ante el Registro de la Propiedad la Escritura Núm. 69 con el fin de inscribir el pagaré hipotecario. Al día siguiente, la Registradora de la Propiedad la licenciada Vanessa Bayonet Tartak (Registradora) inscribió libre de aranceles el pagaré hipotecario bajo la inscripción 8va, a pesar de haber sido asignada a la Escritura Núm. 35. A la luz de lo anterior, la Registradora, mediante la Nota Marginal 7.1, denominó el pagaré en el que el Colegio de Diego era deudor hipotecario como la inscripción 9na. Asimismo, la Registradora realizó la Nota Marginal 9.1 para aclarar que a la inscripción de la hipoteca le correspondía la inscripción 9na.

Ante los hechos aquí reseñados, y atendiendo la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la apelada el 6 de abril de 2021, notificada al día siguiente, el foro primario emitió la Sentencia Sumaria recurrida. Inconforme con el dictamen, la apelante acude mediante este recurso de apelación y sostiene que erró el foro primario en vista de que: (1) no procedía declarar Sentencia Sumaria porque existían controversias materiales de hechos; (2) declaró el pagaré de carácter mercantil y prescrito; (3) declaró nulos el asiento de inscripción 9 y las notas al margen 7.1 y 9.1 de la finca, y (4) al no determinar que Bemar no era un tercero registral de buena fe, por ir en contra de sus propios

² En este caso no deja de inquietar la conducta desplegada por la Señora Belén Martínez Mora en los negocios jurídicos que provocan el pleito, aunque nos abstenemos de valorarla por no estar enmarcada en el ámbito de la controversia que se nos presenta.

actos al ser la Sra. Martínez Mora representante del Colegio de Diego y Bemar.

En nuestro ordenamiento jurídico, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 36.2, establece que cualquiera de las partes pueda solicitar que se dicte sentencia sumaria sobre la totalidad o sobre cualquier parte de una reclamación. *Torres Pagán v. Municipio Autónomo de Ponce*, 191 DPR 583 (2014). Dicha regla exige que el peticionario de un dictamen sumario establezca su derecho con claridad y demuestre que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, es decir, suficiente para que sea necesario dirimirlo en un juicio plenario. *Zapata Berrios v. JF Montalvo Cash & Carry*, 189 DPR 414 (2013); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010). Por otro lado, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumariamente tiene la obligación de hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende que están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Zapata Berrios v. JF Montalvo Cash & Carry*, *supra*.

En cuanto al estándar de revisión aplicable a una sentencia sumaria, el Tribunal Supremo reiteró en *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664 (2018), el proceso a seguir por este Tribunal de Apelaciones. De esa manera, enfatizó nuestro deber de revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como la correspondiente oposición cumplan con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Es decir, este Tribunal de Apelaciones utilizará los mismos criterios que el foro de primera instancia al determinar la correspondencia de la sentencia sumaria, aunque limitado

a considerar aquellos documentos presentados en el foro primario y obligado cumplir con la Regla 36.4, *supra*, si determina hechos en controversia. *Meléndez González v. Cuebas Inc. y Bohío*, 193 DPR 100 (2015). Luego, corresponde revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al., supra*.

En el presente caso, estando en la misma posición que el foro recurrido y, luego de examinado el expediente, encontramos que en efecto no existen hechos que permanezcan en controversia e igual que el foro recurrido determinamos como incontrovertidos todos los hechos enumerados en la Sentencia Sumaria del foro de instancia. Por consiguiente, resta atender los conflictos jurídicos presentados.

La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley 210-2015, 30 LPRA secs. 6001-6561, en su Art. 17 establece el principio de tracto sucesivo que dispone que:

Para inscribir documentos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos. De lo contrario, se denegará la inscripción. 30 LPRA sec. 6032.

El mencionado principio estaba recogido en la anterior legislación, Ley 198-1979, en Art. 57, que era la legislación vigente al momento en que se otorgaron los negocios jurídicos de esta controversia. 30 LPRA sec. 2260. Recientemente, el Tribunal Supremo sostuvo que este principio persigue mantener una continuidad perfecta del orden de las adquisiciones realizadas por los titulares registrales sucesivos. *DLJ*

Mortgage Capital, Inc. v. García Ramos, 2021 TSPR 66, *16, 206 DPR
— (citas omitidas).

Asimismo, el anterior Art. 56, ahora el Art. 18, establece que no podrá inscribirse o anotarse ningún otro que se le oponga o que sea incompatible con un documento previamente presentado, inscrito o anotado. 30 LPRA secs. 2259 y 6033. A esos efectos, explica la Alta Curia que ““El título a inscribirse debe . . . haber sido otorgado por el titular inscrito al momento de la calificación””. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. García Ramos*, *supra* (cita omitida).

El profesor Luis Rafael Rivera Rivera, define a la hipoteca 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 enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular. LUIS R. RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 485 (2012).

El Tribunal Supremo sostiene que la hipoteca es “un derecho real, de naturaleza accesorio e indivisible y de constitución registral”. *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Declat Jiménez*, 196 DPR 96 (2016). El Art. 188 de la Ley 198-1979, ahora Art. 57 de la Ley 210-2015, dispone que las hipotecas quedan válidamente constituidas si se han acordado en escritura pública y este documento queda inscrito en el Registro. 30 LPRA secs. 2605 y 6084. Debido a lo anterior, “una escritura de hipoteca no inscrita carece de existencia jurídica como derecho real. . . . La hipoteca constituye un derecho accesorio al pagaré que nace y muere con este”. *Haedo Castro v. Roldán Morales*, 203 DPR 324, 341-342 (2019). El Art. 48 de la Ley 198-1979, ahora Art. 16 de la Ley 210-2015, establece que cualquier parte con interés de un título particular

puede acudir al Registro para solicitar la inscripción de su derecho. 30 LPRA secs. 2551 y 6031.

Por otra parte, un tercero registral es un sujeto protegido por la publicidad del contenido del Registro de las constancias inexactas. RIVERA RIVERA, *supra*, a la pág. 101. Ahora bien, para que se configure la protección del tercero, quien sea un titular afectado debe demostrar que reúne todos los siguientes requisitos: (1) ser tercero civil adquirente; (2) de un derecho real; (3) mediante un negocio jurídico inter vivos válido; (4) a título oneroso; (5) de quien en el Registro tenga por lo menos su derecho presentado; (6) sin que del Registro surja expresamente información o datos relativos a la inexactitud registral; (7) como tenedor de buena fe en el momento de la adquisición, y (8) cuyo derecho consta inscrito, a su vez, en el Registro. *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591, 603-604 (1990).

De igual forma, el Art. 105 de la Ley 198-1979 establecía la presunción de buena fe del adquirente, siempre y cuando no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro, presunción que puede y debe ser rebatida por quien cuestiona la tercería registral. *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 DPR 613, 618 (1990); 30 LPRA sec. 2355. El requisito de la buena fe en materia registral se ha definido como el “desconocimiento por el tercer adquirente, en el momento de la adquisición, de la inexactitud registral y de los vicios que pueden anular, rescindir, resolver o revocar la titularidad del transferente”. *Mundo v. Fuster*, 87 DPR 363, 376 (1963). Así las cosas, corresponde al tribunal aquilatar la prueba y decidir si prevalece la realidad registral o la realidad extra registral. *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 DPR, a la pág. 618.

Sin embargo, según dispone la Hon. Juez Naveira de Rodón, en su opinión concurrente en el caso *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384 (1994), el requisito de inscripción previa no permite a modo de excepción el hecho de que un titular no sea un tercero registral. En su opinión concluye que: “La previa inscripción constituye un requisito formal que garantiza la protección del titular”. Añade que, si la propiedad no consta inscrita a nombre del deudor hipotecario, se denegará su inscripción. *Id.*, citando a *Dávila v. El Registrador*, 20 DPR 153 (1994).

En el caso ante nuestra consideración, para dirimir la controversia sobre la buena fe de Bemar como tercero registral, correspondía que Interamerican acudiera a los tribunales y solicitara la reanudación del tracto para corregir el mismo y que se ordenara la inscripción del pagaré hipotecario, a tenor con lo dispuesto por el Art. 7 de la Ley 198-1979, actual Art. 1 de la Ley 210-2015. 30 LPRA secs. 2005 y 6001. Además, en cuanto al cuestionamiento sobre la conducta de la apelada al no corregir la deficiencia notificada por el Registro, el Alto Foro ha dispuesto lo siguiente:

si bien es cierto que una parte no debe cruzarse de brazos al momento de corregir las deficiencias que el Registrador o Registradora le notifique, el principio de tracto sucesivo se sobrepone sobre lo anterior y, en consecuencia, ello no implica que quedará inscrito de forma permanente independientemente de los errores que pueda contener. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. García Ramos*, 2021 TSPR 66, a la pág. *33.

La actuación de la Registradora fue contraria a derecho, debido que violó el principio de tracto sucesivo. Al momento de realizar la inscripción de la obligación hipotecaria del Colegio de Diego que surgía de la Escritura Núm. 69, la propiedad constaba inscrita a nombre de Bemar. En conclusión, no procedía inscribir el pagaré hipotecario,

por lo que determinamos que la inscripción 9na y la Nota Marginal 7.1 y 9.1 para la Finca Núm. 1,942 son nulas.

Tiene razón el foro primario al concluir que, para que el pagaré hipotecario tuviera acceso al Registro, la Registradora debía contar con un dictamen a estos fines en el que se ordenara la reanudación del tracto. Así lo reiteró el Alto Foro, cuando dispuso que a tenor con el Art. 236 de la Ley 198-1979, 30 LPRA sec. 2761, corresponde a la persona con interés en inscribir un título presentar una acción de reanudación del tracto sucesivo interrumpido para atemperar la realidad registral con la realidad jurídica extraregstral. *DJL Mortgage Capital, Inc. v. García Ramos*, 2021 TSPR 66, a la pág. *19. En ese sentido, el titular de un derecho que no obtuvo acceso al Registro no queda desprovisto de un mecanismo que le permita disputar la inscripción de su título. Tal posibilidad subsiste incluso en este caso, si tal fuera la circunstancia.

Por otro lado, la Ley Núm. 208-1995, 19 LPRA secs. 401-408; 451-458, mejor conocida como la *Ley de Transacciones Comerciales*, fue promulgada con el fin de modernizar nuestra legislación sobre los instrumentos negociables y proveer celeridad en el tráfico comercial. Sin embargo, en el caso ante nuestra consideración, el pagaré hipotecario fue suscrito en el año 1995, por lo que según la sección 401 de la Ley 208-1995, a esta controversia le aplica la *Ley Uniforme de Instrumentos Negociables* del 22 de abril de 1930. 19 LPRA secs. 1-386.

Un pagaré al portador es un crédito que se paga a la persona que lo tenga en su poder y cuando se constituye no se determina quien es el acreedor. *Haedo Castro v. Roldán Morales*, 203 DPR a la pág. 331.

Este tipo de pagaré se transfiere por la mera entrega y, desde ese momento, el tenedor o portador posee legitimación activa para reclamar su satisfacción. *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 104 (1971). Ello, dado que “[e]stos títulos al portador, por no ser nominativos, por no determinarse en su constitución la persona del acreedor, representan un crédito a ser pagado a la persona que tenga el título en su poder, al que lo presenta, sea quien fuere, toda vez que se transmite por la simple entrega, sin necesidad de endoso ni formalidad alguna, pues la simple entrega representa su transmisión”. *FDIC v. Registrador*, 111 DPR 602, 605 (1981).

En la presente controversia, surge de los documentos presentados que el Colegio de Diego suscribió un pagaré al portador para garantizar hipotecaria sobre la compraventa. Ahora bien, como señaláramos, el Affidavit Núm. 5912 presentaba dos fechas distintas de vencimiento del pagaré, 30 de septiembre del año 1996 y del año 2011. Lleva razón el foro primario en cuanto a que este hecho hace que el pagaré pierda su carácter negociable en el comercio, en la medida que no brinda una fecha única y cierta sobre su vencimiento.

Por otra parte, en el caso de epígrafe, aun si determináramos que la fecha más tardía del 30 de septiembre de 2011 es la fecha de vencimiento de la obligación hipotecaria, cualquier acción para recobrar dicha acreencia prescribió. Sobre este particular, en *Haedo Castro v. Roldán Morales, supra*, el Alto Foro aclaró que, en vista de que la *Ley Uniforme de Instrumentos Negociables* del 1930 no disponía nada sobre la prescripción, los instrumentos negociables se rigen por el Art. 946 del Código de Comercio. 10 LPRA sec. 1908. Determinó que un pagaré emitido al portador, sin garantía hipotecaria, es de carácter

mercantil y el término prescriptivo que le aplica es el del referido Art. 946, es decir, toda acción prescribirá a los tres años de la fecha de vencimiento del instrumento. *Haedo Castro v. Roldán Morales*, 203 DPR a las págs. 333-335. Según el Art. 941, 10 LPRA sec. 1903, este término se interrumpe únicamente mediante acción judicial, reconocimiento del deudor o renovación del documento. *Id.* a la pág. 335. En vista de que la demanda presentada por Interamerican en cobro de dinero y ejecución de sentencia fue presentada el 22 de mayo de 2018, la apelante no interrumpió a tiempo el término.

Además, según detalláramos previamente, el pagaré hipotecario no adquirió eficacia *erga omnes* debido a que su inscripción por la Registradora es contraria a derecho. En consecuencia, no le aplica el término prescriptivo de 20 años que rige sobre las acciones hipotecarias, el cual comienza a transcurrir al momento en que se vence el crédito. *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653, 666 (2013). Debido a la incertidumbre en la fecha de vencimiento que existe en el pagaré al portador, tampoco se hubiera podido dirimir a partir de qué fecha comenzó a dar curso el término prescriptivo. En vista de lo anterior, determinamos que el pagaré al portador suscrito en la Escritura Núm. 69 y el Affidávit 5,912 está prescrito.

Por consiguiente, y en ausencia de alguna fuente de derecho que nos mueva a interpretar que erró el TPI en su dictamen, 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