

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

HDP DEVELOPMENT, LLC

Apelada

Vs.

INMOBILIARIA T&C, INC.;
HORNED DORSET PRIMAVERA,
INC.

Apelantes

KLAN202100212

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

Caso Núm.:
RN2019CV00053

Sobre:
Derecho
Registral
Inmobiliario;
Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su Presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Álvarez Esnard y la Juez Méndez Miró¹

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de junio de 2022.

Horned Dorset Primavera, Inc. (Horned Dorset) solicita que este Tribunal revise la *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada (TPI). En esta, el TPI declaró Ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* que presentó HDP Development, LLC (HDP) y ordenó al Registrador de la Propiedad la rectificación de los asientos registrales en controversia.

Se confirma la determinación del TPI.

I. Tracto Fáctico y Procesal²

El 19 de julio de 2005, Horned Dorset suscribió un *Agreement* (Acuerdo) con Inmobiliaria T&C, Inc. (Inmobiliaria), con el fin de establecer obligaciones

¹ Conforme a la Orden Administrativa AOTA-2022-001 de 3 de enero de 2022, la Juez Méndez Miró sustituye al Ex Juez Vázquez Santisteban como juez ponente.

² Como parte del tracto fáctico, y para mayor claridad, este Tribunal trae incidencias adicionales a las que se relacionan directamente a la controversia que este Tribunal examina.

recíprocas para desarrollar el negocio hotelero de Horned Dorset. Inmobiliaria adquiriría los terrenos y edificios de Horned Dorset (Inmueble), y Horned Dorset permanecería como propietario exclusivo del negocio hotelero en sí. A tales fines, Inmobiliaria concedería a Horned Dorset un usufructo de 30 años, mediante el cual Horned Dorset retendría el derecho exclusivo del negocio hotelero. Horned Dorset e Inmobiliaria pactaron como sigue:

---SECOND: That [Horned Dorset] will sell the above[-]described property to INMOBILIARIA for the total price of fourteen million six hundred fifteen thousand two hundred twenty five dollars (\$14,615,225.00). Upon sale, INMOBILIARIA will grant [Horned Dorset] an "usufructo" as agreed to by the parties and reflected in the deed of sale.

---THIRD: That [Horned Dorset] owns and currently operates in the described property a luxury, Mediterranean Style Hotel and a restaurant under the name of HORNED DORSET PRIMAVERA. [Horned Dorset] will retain sole ownership and exclusive right to said business and to the name "Horned Dorset Primavera".

[...]

---FIFTH: In the relation established in this agreement, [Horned Dorset] will remain operating the luxury Mediterranean Style Hotel and Restaurant under the name of Horned Dorset Primavera.

[...]³

Acto seguido, Horned Dorset e Inmobiliaria otorgaron, primero, la Escritura Núm. 36 de 19 de julio de 2005, intitulada *Compraventa con Precio Aplazado* (Escritura de Compraventa). Segundo, otorgaron la Escritura Núm. 37 de 19 de julio de 2005, intitulada *Constitución de Usufructo* (Escritura de Usufructo), ambas ante el mismo notario. En lo pertinente, la Cláusula Núm. Dos (c) de la Escritura de Compraventa

³ Apéndice de Apelación, pág. 2.

estableció que del precio que Inmobiliaria pagaría por el Inmueble, \$14,615,224.00, se descontaría \$1,000,000.00 por la constitución del derecho de usufructo a favor de Horned Dorset:

---(c) Con el otorgamiento de un usufructo que se constituirá en el día de hoy sobre el [I]nmueble objeto de este instrumento público mediante instrumento separado ante el infrascrito notario, [Horned Dorset] en carácter de Nuda Propietaria y acreditará al precio de compraventa la cantidad de UN MILL[Ó]N DE D[Ó]LARES (\$1,000,000.00).⁴

En esa misma fecha, 19 de julio de 2005, Inmobiliaria otorgó ante un notario público distinto, y a favor del acreedor original, Westernbank, la Escritura Núm. 208, intitulada *Deed of Mortgage* (Escritura de Constitución de Hipoteca). Mediante esta, Inmobiliaria garantizó el financiamiento de la compraventa con un pagaré hipotecario a favor de Westernbank por \$10,610,527.00.

El 19 de agosto de 2005, Westernbank presentó la Escritura de Compraventa y la Escritura de Constitución de Hipoteca ante la Registradora de la Propiedad (Registradora) del Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla (Registro). La Escritura de Usufructo no se presentó en esta fecha.⁵

El 4 de mayo de 2006, Inmobiliaria otorgó la Escritura Núm. 236, intitulada *Deed of Mortgage* (Segunda Escritura de Constitución de Hipoteca). Mediante esta, se constituyó una segunda hipoteca, a favor de Westernbank, por la cantidad de \$2,450,000.00.

El 22 de junio de 2007, Westernbank presentó ante el Registro la Escritura de Usufructo. Así las cosas, el

⁴ *Íd.*, pág. 16.

⁵ *Íd.*, págs. 80-82

3 de septiembre de 2008, la Registradora inscribió las escrituras en el orden que sigue:

- A. *Número 15*: Escritura de Compraventa;
- B. *Número 16*: Escritura de Constitución de Usufructo;
- C. *Número 17*: Escritura de Constitución de Hipoteca; y
- D. *Número 18*: Segunda Escritura de Constitución de Hipoteca.⁶

El 26 de marzo de 2015, el Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular), quien --ante el cierre de Westernbank-- adquirió las hipotecas que gravaban el Inmueble, presentó dos demandas para la ejecución de las hipotecas.⁷ Eventualmente, el Banco Popular vendió estas acreencias a PRCI Loans, LLC (PRCI) quien, a su vez, las vendió a HDP. Tales pleitos de ejecución de hipoteca quedaron suspendidos como parte de la Petición de Quiebra que radicó Horned Dorset el 22 de mayo de 2015 ante la Corte de Quiebras del Distrito de Puerto Rico (Corte de Quiebras) y la consecuente paralización automática que confiere el Código Federal de Quiebras, 11 USC sec. 362.

El 3 de agosto de 2015, Inmobiliaria presentó ante el Registro, una instancia con fecha de 28 de julio de 2015 intitulada *Interesando Armonizar Documentos Inscritos* (Instancia para Armonizar Inscripción). En esta, planteó que había un error en el orden de rango de las Escrituras⁸. El 22 de septiembre de 2015, la Registradora atendió la Instancia para Armonizar Inscripción, lo que resultó en la Inscripción Núm. Veintiuno (21) (Inscripción Núm. 21). Otorgó

⁶ *Íd.*, págs. 80-82

⁷ En los casos ABCI201500436 y ABCI201500608.

⁸ *Íd.*, pág. 121.

preferencia a las hipotecas sobre el usufructo a base del orden de presentación.⁹

Ante esto, el 13 de enero de 2016, Horned Dorset presentó ante la Corte de Quiebras un *Motion for Civil Contempt for Violat[i]on of the Automatic Stay Injun[c]tion*. Solicitó que se: (1) determinara que la Instancia para Armonizar Inscripción constituía una violación a la paralización automática; (2) declarara nula la Inscripción Núm. 21, esto es, la que otorgó la preferencia a las hipotecas sobre el usufructo debido al orden de presentación; (3) expidiera una orden de ejecución al Registro para cancelar la Inscripción Núm. 21 y; (4) ordenara a Inmobiliaria pagar costas legales.¹⁰

El 27 de julio de 2018, la Corte de Quiebras se expresó mediante un *Opinion and Order* (Opinión y Orden). Sostuvo que Inmobiliaria violó las disposiciones de la paralización automática bajo el 11 USC sec. 362(a)(4): (1) cuando presentó ante el Registrador la Instancia para Armonizar Inscripción peticionando que se rectificara el rango del usufructo y de la hipoteca, sin solicitar el relevo de la paralización automática a dicho Tribunal y; (2) al no obtener el consentimiento de Horned Dorset como titular afectado bajo el Art. 151 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA sec. 2001, et seq. (Ley Hipotecaria).¹¹ El Tribunal concluyó que las acciones de Inmobiliaria eran nulas y, por ende, no surtían efecto. Por consiguiente, concluyó

⁹ *Íd.*, págs. 1-6

¹⁰ Apéndice de *Oposición a Apelación*, págs. 7-17

¹¹ Aunque la ley vigente es la Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada, 30 LPRA sec. 2001 et seq, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, se utiliza la anterior porque es la que controla en este caso.

que las medidas que adoptó la Registradora también eran nulas.¹²

El 25 de septiembre de 2018, la Corte de Quiebras consignó, mediante un *Minute Entry*, el levantamiento de la paralización automática sobre los bienes y derechos de Horned Dorset para permitir a PRCI --el acreedor en aquel momento-- litigar ante el TPI la prioridad de los gravámenes, esto es, las hipotecas y el usufructo.¹³

El 8 de octubre de 2018, Horned Dorset presentó una *Instancia* en el Registro. Solicitó que se realizara una anotación preventiva de demanda y se eliminara la Inscripción Núm. 21 para dejar sin efecto el rango preferente de las hipotecas.

El 12 de diciembre de 2018, la Corte de Quiebras expidió un *Writ of Execution* (Orden de Ejecución). Ordenó a la Registradora dejara sin efecto la Inscripción Núm. 21, la cual había postergado el rango del usufructo a favor de Horned Dorset.¹⁴

El 30 de agosto de 2019, HDP presentó la *Demanda* que da pie a la *Sentencia* que este Tribunal revisa. Alegó que, entre otros, que la Escritura de Usufructo evidencia que Horned Dorset consintió a que las hipotecas que se constituyeran para viabilizar un desarrollo futuro tendrían un rango registral preferencial a su derecho de usufructo. Además, adujo que la Escritura de Constitución de Hipoteca y la Segunda Escritura de Constitución de Hipoteca se presentaron al Registro antes que la Escritura de Usufructo.¹⁵

¹² *Íd.*, págs. 133, 137.

¹³ *Íd.*, pág. 18.

¹⁴ *Íd.*, págs. 139-142.

¹⁵ *Íd.*, págs. 146-154.

El 9 de agosto de 2019, la Corte de Quiebras desestimó la Petición de Quiebra que presentó Horned Dorset.¹⁶ Así, la paralización automática quedó sin efecto.¹⁷

El 27 de noviembre de 2019, Horned Dorset presentó su *Contestación a la Demanda*. Negó las alegaciones de Inmobiliaria. Horned Dorset levantó como defensas afirmativas, entre otras que: (1) la Corte de Quiebras declaró que Inmobiliaria incumplió con las disposiciones de la Ley Hipotecaria, *supra*; y (2) la intención de las partes fue dar un rango superior al usufructo que se pactó, y que la subordinación de rango solo operara en el contexto de financiamiento para desarrollos futuros.¹⁸

Tras varias incidencias procesales, el 5 de febrero de 2020, Horned Dorset presentó ante el Registro la *Orden de Ejecución* de 12 de diciembre de 2018.¹⁹

El 13 de noviembre 2020, HDP presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*.²⁰ Alegó que no existía una controversia de hechos sobre el orden de presentación de las escrituras, por lo que procedía dictar sentencia sumaria a su favor y ordenar al Registro a rectificar el error en las inscripciones.

El 25 de enero de 2021, Horned Dorset presentó su *Oposición de Horned Dorset a Moción de Sentencia Sumaria de Lifeafar* (Oposición). Alegó que existía una controversia de hechos respecto a la intención de las

¹⁶ Este documento no consta en el expediente, mas la incidencia procesal surge del récord del TPI y de escritos múltiples de las partes.

¹⁷ *Íd.*, págs. 23-89

¹⁸ *Íd.*, págs. 155-175. Este Tribunal aclara que Horned Dorset presentó el escrito de la *Contestación a la Demanda* incompleto.

¹⁹ *Íd.*, págs. 144-145

²⁰ *Íd.*, págs. 176-192

partes al momento de otorgar las escrituras, lo que imposibilitaba dictar sentencia sumaria.²¹

El 22 de febrero de 2021, HDP presentó una *Réplica a Oposición a Sentencia Sumaria*. Reafirmó que, por no existir una controversia de hechos, procedía la rectificación de los rangos para que los derechos inscritos sobre el Inmueble adoptaran una preferencia consistente con el orden en que se presentaron.²² Además, adujo que Horned Dorset no cumplió con la Regla 36.3 de las Reglas de Procedimiento Civil, *infra*, sobre la contestación de una sentencia sumaria.

El 3 de marzo de 2021, Horned Dorset presentó un *Memorando en Apoyo a Oposición a Solicitud De Sentencia Sumaria*. Alegó que la inscripción de la Escritura de Usufructo era un requisito para dar tracto a las hipotecas.

Tras varios trámites procesales, el 5 de marzo de 2021, el TPI emitió una *Sentencia* en la que declaró Ha lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* a favor de HDP.²³ Ordenó a la Registradora a rectificar los asientos registrales en controversia.

Inconforme, el 31 de marzo de 2021, Horned Dorset presentó la *Apelación* que le ocupa a este Tribunal en la cual planteó que:

Erró el [TPI] en cuanto a pretender establecer como "hechos incontrovertidos" alegaciones de hecho acomodaticias a la teor[ía] legal i[m]procedente de [Inmobiliaria] y que fueron de buena fe controvertidos con prueba y contradecaraciones por [Horned Dorset].

Erró el [TPI] al dictar sentencia sumaria a favor de [Inmobiliaria] ya que existen controversias de hecho y asuntos de

²¹ *Íd.*, págs. 193-214

²² *Íd.*, págs. 215-233

²³ El TPI la notificó el 5 de marzo de 2021.

intención, credibilidad que deben dirimirse en un juicio en su fondo.

Erró el [TPI] al dictar sentencia sumaria sin permitir que [Horned Dorset] completara su descubrimiento de prueba sobre las alegaciones de hecho de buena fe controvertidas.

Erró el [TPI] en aplicar un *ra[t]io decidendi* equivocado para llegar a la "conclusión en derecho" de que procede cambiar el rango según la doctrina de "primero en tiempo, primero en derecho" sin considerar el requisito de la buena fe registral.

Por su parte, el 26 de abril de 2022, HDP presentó su *Oposición a la Apelación*. En respuesta, el 11 de mayo de 2021, Horned Dorset presentó ante este Tribunal una *Solicitud para Presentar Breve Réplica a Oposición a la Apelación dadas las Alegaciones Contenidas en ésta* (Réplica). Por último, el 10 de junio de 2021 HDP presentó una *Dúplica a Réplica a Oposición a la Apelación*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, se resuelve.

II. Marco Legal

A. Moción de Sentencia Sumaria

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo de la sentencia sumaria. 32 LPRA Ap. V, R. 36. Mediante este, una parte puede establecer la ausencia de una controversia sustancial que amerite dilucidarse en un juicio. Así, el tribunal está en posición de aquilatar la prueba y adjudicar las controversias que plantean las partes. *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, 195 DPR 769, 784-785 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224-227 (2015). El propósito principal de este mecanismo procesal es prescindir del juicio en

aquellos casos civiles en los cuales no existan controversias genuinas de hechos materiales. Así se materializa una solución justa, rápida y económica en los casos. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Quien promueve la resolución sumaria de un caso tiene que presentar una moción que esté fundamentada en cualquier evidencia (o declaraciones juradas) que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. "Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. JTS 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que activa la reclamación no puede ser especulativa o abstracta, sino real. Entiéndase, de naturaleza tal que "permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". *Meléndez v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 110; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010). Es decir, la resolución sumaria procede solo cuando surge con precisión y claridad que la otra parte no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición la prueba necesaria para resolver la controversia.

Al dictar sentencia sumaria, el tribunal debe: (a) analizar los documentos que se acompañan con la moción que solicita la sentencia sumaria, los que se acompañan con la oposición y aquellos que obren en el

expediente judicial; y (b) determinar si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994). El tribunal dictará sentencia sumariamente si los documentos presentados demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede la petición del promovente.

En cuanto a la facultad revisora de este Tribunal, en *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, el Foro Judicial Máximo aclaró el estándar de revisión que se debe utilizar al evaluar las denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. A saber, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI. Por lo cual, este Tribunal solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el TPI y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Además, este Tribunal debe examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opone a la resolución sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 118. La revisión de este Tribunal es *de novo*. Este Tribunal debe asegurar que, tanto la solicitud de sentencia sumaria, como la oposición correspondiente, cumplen con los requisitos de forma que requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, este Tribunal deberá enumerar los hechos que están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, este Tribunal debe revisar si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos planteados. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 119.

B. Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad²⁴

El derecho registral inmobiliario se fundamenta en una serie de principios, entre estos: la inscripción, la prioridad o rango, el tracto sucesivo, la legalidad y la fe pública registral. Estos principios guían la interpretación de la normativa que aplica a los derechos reales y a las garantías personales que recaen sobre estos, tal como la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, *supra*.

Primero, en cuanto a la inscripción en el Registro, en nuestra jurisdicción, como regla general, esta no es de naturaleza constitutiva. Por ende, los derechos reales se constituyen sin tener que inscribirse de antemano. En palabras sencillas: "el Registro no da ni quita derechos". *USI Properties, Inc. v. Registrador*, 124 DPR 448, 467 (1989).

Si bien, conforme al Art. 53 de la Ley Hipotecaria, los títulos inscritos surten efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción, la inscripción solo posee una función declarativa y es, incluso, voluntaria. 30 LPRA sec. 2256. Por ende, salvo por ciertas excepciones, los derechos reales nacen, se modifican, se transmiten y se extinguen fuera del Registro. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 42.

Ahora bien, para que los derechos reales de naturaleza constitutiva cobren vida, se tienen que inscribir en el Registro. Este es el caso de la hipoteca,

²⁴ La Ley Núm. 210-2015, conocida como la Ley Inmobiliaria del Estado Libre de Asociado, según enmendada, 30 LPRA sec. 6001 *et seq.*, derogó la Ley Hipotecaria, *supra*. No obstante, los hechos que originan esta controversia tomaron lugar bajo la última, por lo cual es la que aplica. Irrespective, existe equivalencia con la ley actual en lo que atañe a esta controversia.

con excepción de aquella que se considera tácita. Conforme al Art. 188 de la Ley Hipotecaria, la hipoteca únicamente se constituye de manera válida, cuando se acuerde en escritura pública **y** se inscriba en el Registro. Esto es indispensable. 30 LPRA sec. 2605; y *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491, 493 (1984).

Segundo, en cuanto al principio de prioridad o rango para los derechos reales de naturaleza constitutiva, corresponde asignar importancia especial al momento en que se presenta un al Registro, toda vez que tal ubicación en tiempo establece su preferencia sobre otro. Dicho rango se concede de acuerdo con el principio de "primero en tiempo, primero en derecho". El rango registral es inherente al asiento de presentación ya que "determina la superioridad de rango o preferencia entre dos o más inscripciones relativas a una misma finca". Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 269.

El Art. 53 de la Ley Hipotecaria, *supra*, reconoce este principio. Allí se establece que la fecha de inscripción de un título se determina por medio de la fecha de su presentación al Registro. Este artículo supedita la preferencia entre dos títulos a la fecha, hora y número del asiento de presentación en el Registro. Al respecto, el Tribunal Supremo expresó que "[e]l momento de presentación del título en el Registro es el factor decisivo para otorgar esta preferencia excluyente o de superioridad de rango del derecho objeto del título presentado". *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, 188 DPR 363 (2013). (Énfasis suplido). Lo que es más, la fecha de inscripción de un título en el Registro se retrotrae al momento de la presentación de este. *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 715 (2005).

Ahora, el principio de rango no es absoluto y así lo reconoció el Tribunal Supremo en *Pascual v. Fernández Sierra*, 108 DPR 426, 433 (1979). El Foro estatal Máximo explicó que

[n]o es final e irreversible, el rango o preferencia excluyente obtenido con la presentación al Registro de la propiedad [porque] hay un recurso a los tribunales de justicia para litigar las cuestiones que afecten la virtualidad o legitimidad de la preferencia ganada en el registro. *Íd.*, pág. 427.

También estableció que el rango cede ante el principio de la fe pública registral en torno a la figura del tercero de buena fe. *Íd.*

Tercero, el Tribunal Supremo explicó en *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 727 (2005), el fin que se persigue mediante el principio de tracto sucesivo:

El principio de tracto sucesivo o de continuidad registral tiene por objeto mantener el enlace o conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, a base de formar todos los actos adquisitivos inscritos una continuidad perfecta en orden al tiempo, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada; de modo que el transferente de un derecho real hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana. (Énfasis suplido).

Así, el Art. 57 de la Ley Hipotecaria, *supra*, denota cómo este principio guía la inscripción de los documentos en el Registro. 30 LPRA sec. 2260. En él se establece que, para registrar un documento que incida --declare, transmite, extinga, entre otros-- sobre los derechos reales sobre un bien inmueble, "deberá constar previamente registrado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos". *Íd.* El Tribunal Supremo reafirmó esta lectura en *Bechara*

Fagundo v. Registradora, 183 DPR 610, 611 (2011), cuando expresó que la falta de cumplimiento con este principio registral supone la denegatoria de la inscripción.

Cuarto, al amparo del principio de buena fe registral, se protegen los derechos del tercero registral de buena fe. Ello lo consigna el Art. 105 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRa sec. 2355. Este dispone que

el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiriera válidamente algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultad para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez haya inscrito su derecho, cuando por cualquier razón resulte inexacto el Registro. (Énfasis suplido). *Íd.*

Se añade que la buena fe del tercero se presume siempre que no se pruebe que al adquirir el tercero conocía la falta de exactitud del Registro. A quien reclama esta protección, la cual se centra en la figura de un adquiriente hipotecario, la jurisprudencia le exige un grado de diligencia razonable respecto al procurar e inscribir oportunamente su derecho. *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591, 605-607 (1990).

Este principio ostenta una presunción de certeza y corrección de las inscripciones que constan en el Registro. *Medina y Otros v. Medina Garay*, 170 DPR 135, 142-143 (2007). Tal presunción, a su vez, se relaciona con la función calificadora del Registrador o Registradora, por su la obligación de verificar que todo documento presentado ante el Registro sea válido y perfecto. *Distribuidores Gas P.R. v. Registradora*, 188 DPR 351, 361 (2013).

La calificación registral ha sido reconocida en el ordenamiento puertorriqueño como la piedra angular del principio de legalidad. *Alameda Tower Associates v.*

Muñoz Román, 129 DPR 698 (1992). El Art. 64 de la Ley Hipotecaria, *supra*, delimita esta función al disponer que los registradores fundamentan su calificación de los actos y contratos a registrarse en los documentos que se presenten, los asientos registrales vigentes y las leyes. 30 LPRA sec. 2267. Se añade, el Art. 67 de la Ley Hipotecaria, *supra*, estipula que la calificación que efectúa el registrador de los documentos presentados “será a los únicos efectos de extender o denegar la inscripción”. (Énfasis suplido). 30 LPRA sec. 2270.

Asimismo, el Tribunal Supremo se ha expresado sobre las limitaciones de la función calificadora del Registrador, y ha explicado que: (1) le está prohibido descansar en suposiciones o interpretaciones al evaluar los documentos presentados ante el Registro; (2) no está facultado para realizar tareas propias de jueces, esto es, evaluar cuestiones de derecho; ni (3) para declarar la existencia de un derecho dudoso entre partes. *Bechara Fagundo v. Registradora*, 183 DPR 610, 611 (2011); *Cabassa v. Registrador*, 116 DPR 861, 862 (1986).

Cabe mencionar que, conforme al Art. 69 de la Ley Hipotecaria, *supra*, el Registrador o Registradora tiene la obligación de notificar las faltas encontradas durante el proceso de calificación de documentos. 30 LPRA sec. 2272. Aun así, existe la posibilidad de que existan inexactitudes en el Registro.

El Art. 110 de la Ley Hipotecaria, *supra*, define inexactitud como “todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre aquél y la realidad jurídica extrarregistral”. 30 LPRA sec. 2360. Este artículo establece la rectificación como el remedio ante una inexactitud registral. Conforme al Art. 110, *supra*,

el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que esté inscrito por error, o que resulte lesionado por el asiento inexacto puede solicitar la rectificación del Registro. También se garantiza que la rectificación del Registro no perjudicará los derechos legítimamente adquiridos por un tercero que reúna las condiciones establecidas por la ley. *Íd.*

Por otro lado, el Art. 151 de la Ley Hipotecaria, *supra*, permite al Registrador rectificar aquellos errores que se cometan en la expedición de asientos, esto es, siempre que no afecte los derechos de títulos inscritos. 30 LPRA sec. 2502. Por lo que, este artículo dispone que, si la rectificación supone la lesión a un derecho ya inscrito, requiere el consentimiento de la persona cuyo derecho se perjudique o, en la alternativa, una resolución judicial que ordene la corrección del asiento. *Íd.*

A la luz de la normativa expuesta, se resuelve.

III. Discusión

En suma, Horned Dorset argumenta que el derecho del rango que se deriva del orden de presentación no es absoluto; sino que cede ante la intención de las partes al momento de pactar un negocio jurídico. En específico, alega que no debe operar el principio de "primero en tiempo, primero en derecho" porque Westernbank obró con mala fe al no presentar la Escritura de Usufructo para favorecer el rango de sus hipotecas. Además, alega que el descubrimiento de prueba no había concluido y que persiste una controversia real de hechos, por lo que el TPI no podía emitir una *Sentencia*.

Por su parte, HDP arguyó, que el TPI no cometió los errores que se le imputan porque: (1) la prueba

documental comprueba la inexistencia de una controversia sobre hechos materiales, por lo que no corresponde descubrimiento de prueba adicional; (2) la intención de las partes es inmaterial a la controversia porque la escritura de usufructo no era necesaria para dar tracto al Registro; y (3) el TPI aplicó correctamente el principio de prioridad al concluir que las hipotecas tenían rango preferente. Añadió que no se pueden presentar ante este Tribunal, teorías nuevas o asuntos que no se presentaron ante el TPI.

Según se indicó en la Sección II (A) de esta *Sentencia*, este Tribunal se rige por los mismos criterios que el TPI a la hora de determinar si procede dictar una sentencia sumaria. Corresponde, pues, realizar un examen de *novo*.

En primer lugar, este Tribunal debe determinar si las partes cumplieron con los requerimientos de forma que exige la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*.

Este Tribunal examinó la *Moción de Sentencia Sumaria* que presentó HDP y la Oposición que presentó Horned Dorset. Se desprende que Horned Dorset incumplió con varios requisitos de forma como, por ejemplo, no hacer referencia a los párrafos que enumeró HDP en su relación de hechos que están en controversia. Sin embargo, ambas partes describieron el asunto de derecho que está en controversia; desglosaron aquellos hechos que, en su opinión, no están en controversia; y se refirieron a la prueba documental.

Igualmente, la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, confiere a este Tribunal discreción para atender solicitudes de sentencia sumaria que incumplan con ciertos requisitos. A juicio de este Tribunal,

la Oposición fue clara, por lo que, independiente de alguna deficiencia, se atiende. Por su parte, HDP cumplió con los requisitos reglamentarios.

En segundo lugar, este Tribunal determina que, a la luz de la normativa que rige, la prueba que acompañó los escritos demostró que no existen hechos materiales o sustanciales en controversia que impidan la resolución sumaria. Por lo cual, este Tribunal acoge las determinaciones de hechos que efectuó el TPI con ciertos ajustes para mayor claridad y cita los hechos que entiende incontrovertidos:

- (1) El 19 de julio de 2005, Horned Dorset suscribió un Acuerdo con Inmobiliaria, con el fin de establecer obligaciones recíprocas para desarrollar el negocio hotelero de Horned Dorset.
- (2) Inmobiliaria adquiriría los terrenos y edificios de Horned Dorset y este último permanecería como propietario exclusivo del negocio hotelero en sí.
- (3) A tales fines, Inmobiliaria concedería a Horned Dorset un usufructo de 30 años, mediante el cual Horned Dorset retendría el derecho exclusivo del negocio hotelero.
- (4) El 19 de julio de 2005, Horned Dorset e Inmobiliaria, otorgaron ante el notario Rafael Soto Vega la Escritura de Compraventa. El Inmueble objeto de la compraventa constaba inscrito al folio 176 del tomo 82 de Rincón, parcela Núm. 3,834, del Registro y su descripción es como sigue:

RÚSTICA: Parcela radicada en el Barrio Barrero del término municipal de Rincón, con una cabida superficial de trece mil ochocientos cincuenta y uno punto ochenta y un metros cuadrados (13,851.81 m. c.), equivalentes a tres punto cuarenta y nueve cuerdas (3.49 cdas), en lindes por el NORTE, en cinco (5) alineaciones distintas que suman ciento sesenta punto setecientos setenta y seis metros (160.776 m.), con la carretera estatal número cuatrocientos veintinueve (429) y con la Sucesión de José Rivera; por el SUR, en cuatro (4) alineaciones distintas que suman ciento cuarenta punto

trescientos veintitrés metros (140.323 m.), con la zona marítima; por el ESTE, en cinco (5) alineaciones distintas que suman ciento ocho punto ochocientos treinta y nueve metros (108.839 m.) con terrenos propiedad de Santos Ruíz y con la Sucesión de José Rivera; y por el OESTE, en dos (2) alineaciones distintas que suman ciento treinta punto trescientos noventa y un metros (130.391 m.), con terrenos propiedad de Cayetano Irizarry. Enclava en dicha finca seis (6) edificaciones destinadas al uso de facilidades hoteleras.

- (5) La compraventa se efectuó por el precio convenido y alzado de \$14,615,225.00, cantidad que se pagaría como sigue:
- a. Inmobiliaria retendría \$4,715,225.00 para, en su día, satisfacer el pago de las hipotecas que gravaban la propiedad;
 - b. Inmobiliaria entregaría \$840,000.00 a Horned Dorset en el acto;
 - c. El mismo día de la Compraventa, y mediante un instrumento separado, se otorgaría un Escritura de Usufructo. Horned Dorset, en carácter de usufructuaria, pagaría a Inmobiliaria, en carácter de nuda propiedad, y acreditaría al precio de compraventa \$1,000,000.00.
 - d. Inmobiliaria pagaría el balance de \$8,060,000.00 en dos plazos.
- (6) El 19 de julio de 2005, Horned Dorset e Inmobiliaria otorgaron ante el notario Rafael Soto Vega la Escritura de Usufructo, sobre el Inmueble. Consignaron a Horned Dorset como usufructuaria por un periodo de 30 años sobre la operación hotelera y del restaurante, y a Inmobiliaria como nuda propietaria. La cláusula *D[É]CIMO PRIMERA* de la Escritura de Usufructo lee como sigue:
- "La Usufructuaria (Horned Dorset) reconoce que para poder viabilizar desarrollos futuros, será necesario hipotecar la propiedad objeto de este usufructo por el cual por la presente consciente a que el titular registral (Inmobiliaria) constituya hipoteca sobre

la misma hasta la suma máxima de DOCE MILLONES DE DOLARES (\$12,000,000.00) por desarrollo, obligándose por este medio a consentir a que la hipoteca tenga rango preferente a su derecho de usufructo, a otorgar cualquier documento o escritura por ejemplo, sin que ello implique limitación, poder especial irrevocable revestido de interés, subordinación, cesión, liberación, segregación, agrupación, servidumbre que fuese necesario o conveniente para viabilizar los futuros desarrollos". (Énfasis suplido).

- (7) El 19 de julio de 2005, ante un notario distinto, Inmobiliaria otorgó la Escritura de Constitución de Hipoteca. Mediante esta garantizó el financiamiento de la compraventa con un pagaré hipotecario, a favor Westernbank, por la cantidad de \$10,610,527.00.
- (8) El 4 de mayo del 2006, Inmobiliaria otorgó la Segunda Escritura de Constitución de Hipoteca en la cual garantizó un pagaré hipotecario por \$2,450,000.00.
- (9) El 19 de agosto de 2005 a las 10:51 a.m. se presentó, para inscripción en el Registro, al asiento 579 del diario 816, la Escritura de Compraventa.
- (10) El 19 de agosto de 2005 a las 11:08 a.m. se presentó, para inscripción en el Registro, al asiento 582 del diario 816, la Escritura de Constitución de Hipoteca.
- (11) El 19 de mayo de 2006, a las 11:57 a.m. se presentó, para inscripción en el Registro, al asiento 738 del diario 821, la Segunda Escritura de Constitución de Hipoteca.
- (12) El 22 de junio de 2007, a la 1:56 p.m. se presentó, para inscripción en el Registro, al asiento 1474 del diario 827, la Escritura de Usufructo.
- (13) El 3 de septiembre de 2008, la Registradora inscribió las escrituras en el orden que sigue:
 - A. Número 15: Escritura de Compraventa;
 - B. Número 16: Escritura de Constitución de Usufructo;
 - C. Número 17: Escritura de Constitución de Hipoteca; y

D. *Número 18: Segunda Escritura de Constitución de Hipoteca.*

- (14) El 22 de mayo de 2015, Horned Dorset presentó una Petición de Quiebra bajo el Capítulo 11 del Código de Quiebras Federal.
- (15) El 3 de agosto de 2015, Inmobiliaria presentó al Registro una Instancia para Armonizar Inscripción. Planteó que había un error en el orden de rango de las Escrituras.
- (16) El 22 de septiembre de 2015, la Registradora atendió la Instancia para Armonizar Inscripción, lo que resultó en la inscripción Núm. 21.
- (17) Mediante la Inscripción Núm. 21, la Registradora otorgó un rango preferente a las hipotecas sobre el usufructo, en línea con el orden de presentación.
- (18) El 13 de enero de 2017, Horned Dorset solicitó a la Corte de Quiebras que invalidara y declarara sin efecto legal alguno la Inscripción Núm. 21, por haber sido realizada en violación a la paralización automática.
- (19) El 27 de julio de 2018, la Corte de Quiebras Federal emitió una Opinión y Orden. Determinó que Inmobiliaria violó la paralización automática al haber presentado la Instancia para Armonizar Inscripción durante la vigencia de esta, sin solicitar su autorización, y al no obtener el consentimiento de Horned Dorset como titular afectado conforme el Art. 151 de la Ley Hipotecaria, *supra*. A tales efectos, la Corte de Quiebras concluyó que la rectificación de error era nula. Indicó:

"This court finds that ITC violated the automatic stay provisions of section 362(a)(4) when it filed the [Instancia para Armonizar Inscripción] by which it requested the Property Registrar to alter the ranks of the liens and subordinate the Debtor's (Horned Dorset) deed of usufruct (lien) to that of one of the mortgages, meaning that the Debtor's real property rights were altered resulting in its usufruct lien having an inferior rank without requesting relief from the automatic stay from the Bankruptcy Court. The Debtor's *Motion for Civil Contempt for Violation of the Automatic Stay Injunction* against ITC for a willful

violation of the automatic stay under 11 [USC sec. 362(a)] is granted.”

- (20) El 25 de septiembre de 2018, la Corte de Quiebras emitió una orden mediante la cual modificó y levantó la paralización automática sobre los bienes de Horned Dorset, a los efectos de permitir que se litigara la prioridad del rango de los gravámenes y solicitar la rectificación de error ante el TPI.
- (21) El 8 de octubre de 2018, Horned Dorset presentó una instancia ante el Registro, según consta en el asiento 201 8-099598-AGO1. Solicitó que se eliminara la inscripción Núm. 21 sobre el Inmueble.
- (22) El 9 de agosto de 2019, la Corte de Quiebras desestimó la Petición de Quiebra de Horned Dorset, quedando sin efecto la paralización automática.
- (23) HDP es el tenedor de los pagarés garantizados por las hipotecas.

Por último, corresponde examinar si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos de este caso. Esto es, si el TPI actuó conforme al ordenamiento al aplicar el principio de rango y ordenar la corrección de las inscripciones. Se adelanta, el TPI resolvió como corresponde. Veamos.

Como cuestión de hecho, las escrituras se presentaron ante el Registro en el orden que sigue:

- (1) la Escritura de Compraventa se presentó el 19 de agosto de 2005 a las 10:51 a.m., al asiento 579 del diario 816;
- (2) la Escritura de Constitución de Hipoteca se presentó el 19 de agosto de 2005 a las 11:08 a.m., al asiento 582 del diario 816;
- (3) la Segunda Escritura de Constitución de Hipoteca se presentó el 19 de mayo de 2006, a las 11:57 a.m., al asiento 738 del diario 821; y
- (4) la Escritura de Usufructo se presentó el 22 de junio de 2007, a la 1:56 p.m. al asiento 1474 del diario 827.²⁵

²⁵ Véanse, Hechos Incontrovertidos Núm. 7 al 10.

Tampoco está en controversia que la Registradora inscribió las escrituras en el orden que sigue:

- (1) Escritura de Compraventa (Inscripción Núm. 15);
- (2) Escritura de Constitución de Usufructo (Inscripción Núm. 16);
- (3) Escritura de Constitución de Hipoteca (Inscripción Núm. 17); y
- (4) Segunda Escritura de Constitución de Hipoteca (Inscripción Núm. 18).²⁶

Es evidente que la Registradora inscribió las escrituras en un orden distinto al de su presentación y, al hacerlo, se equivocó. Según se indicó en la Sección II (B) de esta *Sentencia*, la Ley Hipotecaria, *supra*, supedita la preferencia entre dos títulos a la fecha, hora y número del asiento de presentación en el Registro, *i.e.*, el momento de presentación es el factor decisivo para determinar el rango o preferencia del derecho objeto del título que se presente.

Horned Dorset insiste en que Westernbank actúo de mala fe al no presentar, el 19 de agosto de 2005, la Escritura de Constitución de Usufructo junto a la Escritura de Compraventa y la Escritura de Constitución de Hipoteca. Intenta establecer que la intención al darse la compraventa del Inmueble fue que el usufructo tuviera un rango preferente. Alega que Westernbank procuró que sus actuaciones posicionaran su hipoteca en un rango preferente al derecho de usufructo de Horned Dorset y que esta "mala fe" cancela el principio de "primero en tiempo, primero en derecho". Se equivoca.

Si bien el principio de "primero en tiempo, primero en derecho" no es absoluto, cualquier controversia sobre

²⁶ Véase, Hecho Incontrovertido Núm. 11; y Apéndice de *Apelación*, págs. 80-82.

la preferencia que se gana o se pierde en el Registro, y su legitimidad, se tiene que litigar ante un tribunal de derecho. Como se discutió en la Sección II (B), los registradores no pueden descansar en suposiciones o interpretaciones al evaluar documentos ante sí ni abrogarse facultades que correspondan a los jueces. Se añade que la calificación que efectúa el registrador de los documentos presentados se limita --por ley-- a los fines únicos de extender o denegar la inscripción.²⁷ Nada más.

En este caso, la Registradora se abrogó facultades que no le corresponden. Determinó, unilateralmente, resolver lo que, en todo caso, constituiría una controversia de derecho: que la Escritura de Constitución de Usufructo que "llegó" al Registro 273 días después de la Escritura de Constitución de Hipoteca, merecía inscribirse primero y, por ende, tener un rango preferente. La Ley Hipotecaria, *supra*, establece --sin ambages-- que la Registradora, de identificar algo que, bajo su entendido, impidiera la inscripción de las escrituras como, por ejemplo, un problema real de tracto, tenía que notificar la falta. Esto no pasó. Por el contrario, la Registradora se extralimitó y, como resultado, el Registro perdió su exactitud en cuanto al tracto del Inmueble y se configuró un error de derecho que, finalmente, tuvo que corregir el TPI.

Ante la inexactitud registral que creó la Registradora cuando obvió el orden de presentación al inscribir las escrituras, la Ley Hipotecaria, *supra*,

²⁷ Véase discusión sobre el Art. 67 de la Ley Hipotecaria, *supra*, en la Sección II(B) de esta *Sentencia*.

dispone como remedio la rectificación. Ello precisamente fue lo que HDP procuró con su *Demanda*. Es decir, lo que Horned Dorset objeta es que el TPI haya ordenado la rectificación del orden de las escrituras --inscripciones-- en el Registro, cuando esta es una de las vías que la propia Ley Hipotecaria, *supra*, provee para atender las inexactitudes que surjan de allí.

Sin embargo, Horned Dorset sostiene que el TPI no podía ignorar la intención de las partes la cual, insiste, era que el usufructo tuviera un rango preferente.²⁸ Este Tribunal conoce los hechos que preceden la presentación de la *Demanda*. No obstante, son inmateriales para la controversia. La Ley Hipotecaria, *supra*, en atención al principio de rango, establece que la inscripción de los documentos procede según el orden de presentación. Esta no reconoce como excepción, o nada que se le parezca, el elemento de la intención de las partes al pactar los términos y condiciones del negocio jurídico. Si bien este es, sin duda, un criterio para fijar el alcance de obligaciones contractuales, esta controversia trata sobre una solicitud de rectificación de ciertas inscripciones en el Registro, y si es susceptible a resolución sumaria.²⁹

La mala fe que Horned Dorset imputa a Westernbank --al momento de presentar los documentos al Registro-- se concentra en alegaciones de eventos que

²⁸ Salta a la vista que, no obstante el planteamiento de Horned Dorset, Inmobiliaria --la compradora del Inmueble-- fue, a su vez, quien primero solicitó al Registro que "armonizara" el rango de los derechos conforme al orden de presentación. Esto fue lo que resultó en la Inscripción Núm. 21, mediante la cual se otorgó preferencia a las hipotecas sobre el usufructo. Véase, *Instancia para Armonizar Inscripción, Apéndice de Oposición a Apelación*, págs. 1-6.

²⁹ *García López v. Méndez García*, 102 DPR 383 (1974).

presuntamente ocurrieron durante el proceso la negociación de la compraventa. Para evaluar controversia que este Tribunal revisa, es irrelevante si la intención de las partes era presentar la Escritura de Usufructo antes o después de las hipotecas. Tal y como el TPI concluyó, no se requiere la inscripción de la Escritura de Usufructo para darle tracto a las hipotecas. En primer lugar, Horned Dorset no fue un adquiriente en este caso. Por ende, distinto a si se tratara de una compraventa en la que hubiese sido parte, la inscripción de su derecho (usufructo) no era necesaria para inscribir las hipotecas. En segundo lugar, el derecho de usufructo no es de naturaleza constitutiva y, por ende, no requiere de su inscripción para nacer a la vida.³⁰ En consecuencia, tampoco se requería su inscripción para que la compraventa surtiera efecto; el usufructo ya existía. No obstante, una vez se presentó la escritura al Registro para su inscripción, esta quedó sujeta a las disposiciones de la ley y, por tanto, no podía quedar al arbitrio de nadie desplazarla por otra.

Por otro lado, el principio de tracto tiene como objetivo mantener el enlace o la conexión de las adquisiciones respecto a una finca.³¹ La no inscripción del derecho de usufructo de Horned Dorset no tuvo efecto adverso sobre el tracto, como alega Horned Dorset. Se reitera, su inscripción previa es inconsecuente pues no interrumpía y tampoco daba continuidad al tracto del Inmueble. Lo que hace el tracto es transparentar un recuento de todos los actos adquisitivos inscritos sobre

³⁰ Véase, Art. 397 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1502.

³¹ *Rigores v. Registrador, supra.*

el Inmueble. El usufructo, por definición, no es un acto adquisitivo.³²

Se suma que nada impedía que Horned Dorset, como la parte a quien favorecía el derecho de usufructo sobre el Inmueble, presentara --por su cuenta-- la Escritura de Usufructo en el Registro.³³ De haberlo hecho, hubiera garantizado que su derecho a usufructo quedara en rango preferente. Delegar su responsabilidad de proteger su derecho en un tercero --en un banco-- fue un acto voluntario que conlleva las consecuencias presentes, pero que en nada apuntan a mala fe por parte de Westernbank.

Por lo tanto, Horned Dorset se equivoca al indicar la necesidad de dirimir asuntos de intención y credibilidad para atender aspectos puramente fácticos, de fácil corroboración y susceptibles por demás, a resolución sumaria mediante la aplicación de un derecho que es claro por demás.

Por último, este Tribunal declina evaluar el error que Horned Dorset señaló atinente el descubrimiento de prueba. Este no se planteó de manera alguna ante el TPI pero, aun si se determinara atenderlo, Horned Dorset no colocó a este Tribunal en posición de hacerlo por vía de

³² "Usufructo es el derecho de disfrutar de una cosa cuya propiedad es ajena[.]" Art. 395 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 1501. (Énfasis suplido).

³³ Aunque Horned Dorset intenta invocar la figura del tercero registral, es evidente que esta no aplica. Conforme se expuso en la Sección II (B), el principio de rango cede ante el principio de la fe pública registral en cuanto a la figura del tercero de buena fe. No obstante, no procede relacionar la intención de las partes al momento de otorgar un negocio jurídico con el tercero registral. El tercero registral es un adquiriente hipotecario por lo que tal figura no puede aplicarse a Horned Dorset en este caso; esto es, no se trata de un adquiriente que depositó su fe en el Registro al momento de adquirir una propiedad. Adviértase, además, que incluso al tercero registral el ordenamiento le requiere que despliegue una diligencia razonable respecto a procurar la inscripción oportuna de su derecho, cosa que Horned Dorset no hizo. Véase, Sección II(B) de esta *Sentencia*.

excepción.³⁴ Nótese que el expediente solo refleja una copia del *Primer Pliego de Interrogatorio, Requerimiento de Producción de Documentos y Requerimiento de Admisiones* y ciertas gestiones que Horned Dorset presuntamente efectuó, nada más. Independiente, tampoco incide en la corrección de la determinación del TPI.

En fin, al examinar la cronología prístina de la presentación de las escrituras y enfrentarla con la cronología, igualmente prístina, de su inscripción, se cristaliza el marco fáctico sobre el cual el TPI, y este Tribunal, tenía que aplicar el derecho. Ese derecho mandata, más en estas circunstancias, que el TPI ordene la rectificación de las Inscripciones Núm. 16, 17 y 18 del Inmueble (finca núm. 3834), para que reflejen el rango preferente conforme al orden de presentación de las escrituras. Procede que se confirme su dictamen.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* del TPI.

Notifíquese.

³⁴ Como se sabe, conforme la doctrina de autolimitación judicial, este Tribunal, como regla general, no puede atender aquellos planteamientos que no se hayan levantado ante el TPI. El margen limitado de actuación permisible de un tribunal apelativo, en estas circunstancias, dependerá de si la cuestión que se plantea por primera vez en apelación suscita alguna controversia de hecho o si, por lo contrario, se trate de una cuestión de derecho cuya solución basta para que se dicte un fallo final en apelación. Solo en este último caso, no procede negar su consideración. Véase, *Piovanetti v. Vivaldi*, 80 DPR 108, 121-122 (1957), caso donde se reconoció esta excepción a la norma. Véanse, además, *ELA v. Northwestern Selecta*, *supra*, en la pág. 55, *Granados v. Rodríguez Estrada I*, 124 DPR 1, 46-47 (1989), *Sánchez v. Eastern Air Lines, Inc.*, 114 DPR 691, 694-695 (1983), *Santiago Cruz v. Hernández Andino*, 91 DPR 709, 711 (1965), donde el Tribunal Supremo reafirmó la norma de *Piovanetti v. Vivaldi*, *supra*. De hecho, el Tribunal Supremo indica que adoptar un curso de acción contrario faltaría al principio mismo de impartir justicia que subyace a esta doctrina. *ELA v. Northwestern Selecta*, 185 DPR 40, 98 (2012), citando a *Misión Ind. PR v. JP*, 146 DPR 64, 145 (1998) y *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 DPR 340 (1990). Mas, como se expuso, este no es el caso en cuanto al argumento de Horned Dorset.

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

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