

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

REALTY AND FINANCE  
CORP.

Apelante

vs.

EMPRESAS LOYOLA I,  
SOC. EN COMANDITA,  
SE; IRIS M. MORALES  
GONZÁLEZ; JOSÉ E. DÍAZ  
GONZÁLEZ; JOSEFINA  
MUJICA BAUZÁ Y LA  
SOC. DE GANANCIALES  
COMPUESTA POR ESTOS;  
IGNACIO REINOSA  
QUIÑONES, MARITZA  
MATEO RIVERA Y LA  
SOC. GANANCIALES;  
JOSÉ MUJICA PASTRANA,  
NILDA R. BAUZÁ ÁLAMO  
Y LA SOC. DE  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR ESTOS;  
DANIEL RIVERA MONTES,  
NEDA L. GONZÁLEZ  
MALAVÉ Y LA SOC. DE  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR ESTOS;  
FELIPE M. ORTIZ ARTAU;  
ASOC. DE RESIDENTES  
CIUDAD JARDÍN DE  
CAROLINA, INC.;  
MÚLTIPLES MORTGAGE  
CORP.; POPULAR  
MORTGAGE CORP.;  
CORP. X, Y, Z COMO  
POSIBLES ACREEDORES  
Y/O TENEDORES DE LOS  
PAGARÉS  
GARANTIZADOS POR LAS  
HIPOTECAS  
CONSTITUIDAS A FAVOR  
DE DORAL MORTGAGE  
CORP.; POPULAR  
MORTGAGE INC.;  
MÚLTIPLES MORTGAGE  
CORP.; MUN. AUTÓNOMO  
DE CAROLINA; FULANO Y  
SUTANO DE TAL,  
PERSONAS  
DESCONOCIDAS QUE  
PUEDAN TENER ALGÚN  
INTERÉS EN LAS  
PROPIEDADES Y  
DERECHOS REALES

KLAN202100231

**APELACIÓN**

procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Carolina

Civil Núm.:  
CA2018CV03126  
(408)

Sobre:  
Daños y Perjuicios

<p>INSCRITOS; A, B Y C,          COMPAÑÍAS          ASEGURADORAS DE          TÍTULOS          DESCONOCIDAS QUE          PUEBAN TENER          ASEGURADOS LOS          TÍTULOS SOBRE LAS          PROPIEDADES Y          DERECHOS REALES;          COMPAÑÍAS          ASEGURADORAS DE          NOMBRE DESCONOCIDO          X, Y, Z.</p> <p>Apelados</p>		
<p>Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Rivera Marchand, la Juez Mateu Meléndez y el Juez Waldemar Rivera Torres.<sup>1</sup></p> <p><b>Rivera Torres, Juez Ponente</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SENTENCIA</b></p> <p>En San Juan, Puerto Rico, a 6 de junio de 2022.</p> <p>Comparece ante este tribunal apelativo Realty and Finance Corporation (en adelante Realty o el apelante) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicita que revoquemos una <i>Sentencia Parcial Enmendada</i> dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI), el 18 de diciembre de 2019, archivada en autos el 26 del mismo mes y año. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró <i>Ha Lugar</i> a las mociones de desestimación presentadas por el Municipio Autónomo de Carolina (en adelante el Municipio), el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante el BPPR), la Sra. Iris M. Morales González (en adelante la señora Morales González) y Múltiples Mortgage Corporation (en adelante Múltiples Mortgage), por estos ser terceros registrales, de buena fe y justo título.</p> <hr/> <p><sup>1</sup> Se emite la Orden Administrativa OATA-2022-109 el 17 de mayo de 2022, a los efectos de enmendar la Orden Administrativa OATA-2022-106, inciso D, y modificar la composición del panel en donde el Juez Rivera Torres sustituye al Juez Rivera Colón.</p>		

Por las razones que expondremos a continuación, confirmamos el dictamen apelado.

### I.

El 31 de octubre de 2018, Realty interpuso una *Demanda* sobre Reconocimiento de Titularidad, Acción Reivindicatoria, y Daños y Perjuicios en contra de Empresas Loyola I, Soc. en Comandita, SE (en adelante Empresas Loyola); Múltiples Mortgage; el Municipio Autónomo de Carolina (el Municipio); el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR); la Asociación de Residentes Ciudad Jardín de Carolina, Inc., y otros codemandados.<sup>2</sup> En esencia, alegó que desde el 1993 es el propietario de la finca núm. 5846, que fue absorbida por la finca núm. 49802 y donde Empresas Loyola construyó parte de la Urbanización Ciudad Jardín de Carolina (en adelante la Urbanización). Por ello, adujo que todos los codemandados carecen de justo título, válido y verdadero, y han estado poseyendo los predios de mala fe. En la súplica solicitó se le reconozca como único titular de los predios y se le restituyan todos los frutos que pudo percibir sobre las fincas en cuestión durante el tiempo en que todos los codemandados la poseyeron de mala fe y sin justo título. Asimismo, petitionó una compensación por concepto de los alegados daños y perjuicios, costas, gastos y honorarios de abogado.<sup>3</sup>

El 14 de enero de 2019, Múltiples Mortgage instó su *Contestación a la Demanda*.<sup>4</sup> En la misma indicó que, sobre el solar 6-B de la Urbanización tenía un gravamen a su favor, que

---

<sup>2</sup> Estos codemandados son los siguientes: Iris María Morales González; José Enrique Díaz González y su esposa, Josefina Mujica Bauzá; Ignacio Reinosa Quiñones y su esposa, Maritza Mateo Rivera; José Mujica Pastrana y su esposa, Nilda Ramona Bauzá Álamo; Felipe Miguel Ortiz Artau; Daniel Rivera Montes y su esposa, Neda Liz González Malavé; Fulano y Sutano De Tal, Personas Desconocidas; A, B, y C, compañías aseguradoras de títulos desconocidas; Corporaciones X, Y, Z, como posibles acreedores y/o tenedores de los pagarés garantizados por las hipotecas constituidas a favor de Doral Mortgage Corporation; Popular Mortgage, Inc; Múltiples Mortgage Corporation; y, Compañías de Nombre Desconocido X, Y, Z.

<sup>3</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 613.

<sup>4</sup> *Íd.*, a la pág. 598.

quedó perfeccionado en el 2012, luego de efectuarse gestiones en el Registro de la Propiedad conducentes a verificar que la deudora hipotecaria era la dueña registral de la mencionada propiedad. Además, señaló que no era la titular ni la poseedora de ningún solar en la referida urbanización. Por lo cual, aclaró **que lo único que tenía era una garantía válidamente constituida sobre un solar**. Expresó que, tanto la posesión como el título de la propiedad, se adquirieron de buena fe y conforme a derecho por parte de una deudora hipotecaria. Añadió que la constitución de gravamen se realizó conforme a los datos registrales. Por otro lado, negó las restantes alegaciones de la demanda y estableció como defensas afirmativas; incuria; tercero de buena fe, justo título de la deudora hipotecaria, la posesión de la propiedad hipotecada de forma pacífica, ininterrumpida y de buena fe desde que la adquirió.

En esa misma fecha, la señora Morales González presentó su *Contestación a Demanda*.<sup>5</sup> Expuso que Empresas Loyola era dueña de la finca núm. 49802 y que fue la entidad que le vendió el solar 6-B. Aceptó que, constituyó un gravamen hipotecario sobre el lote de su propiedad y que Empresas Loyola constituyó servidumbres a favor de la AAA, AEE y PRTC. Mientras, negó las restantes alegaciones de la demanda. Por otro lado, en sus defensas afirmativas consignó que Realty no es la dueña del predio de terreno descrito; que carecía de legitimación activa o *standing* para demandar; que no tenía una causa de acción válida en derecho ni identificó adecuadamente el terreno que pretendía reivindicar. Precisó, además, haber adquirido el solar 6-B de Empresas Loyola mediante un negocio jurídico válido; y/o mediante prescripción adquisitiva y tras haber confiado en el contenido del Registro de la Propiedad Inmueble; con la protección y fe pública registral y bajo la creencia de que la vendedora era la dueña y podía transmitir su

---

<sup>5</sup> *Íd.*, a la pág. 592.

dominio. Aseveró que, **tanto ella como Empresas Loyola poseen el bien inmueble como dueños, de buena fe y con justo título por más de 20 años.** Por lo que, puntualizó que tanto la acción reivindicatoria como la acción en daños y perjuicios estaban prescritas.

Luego de varias instancias procesales, el 4 de febrero de 2019, el BPPR presentó una *Moción de Desestimación* al amparo de la Regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 10.2(5).<sup>6</sup> Argumentó tener un derecho de crédito hipotecario válido y debidamente inscrito sobre los solares 7B, 8 y 32 de la Urbanización. Por tanto, reclamó ser un **tercero civil que, de buena fe, a título oneroso** y en negocios *inter vivos* válidos, adquirió derechos reales inmobiliarios de personas que aparecían con facultades para transmitirle en los libros del Registro de la Propiedad. Apuntaló que, contrario a la alegación de Realty, de que dichas adquisiciones de derechos fueron en función de un registro inexacto, **en el mismo no constaba inexactitud alguna.** Más aún, el BPPR arguyó que, las hipotecas a su favor constaban debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

El 8 de febrero de 2019, el Municipio presentó una *Moción de Desestimación*.<sup>7</sup> En síntesis, alegó que, estaba protegido por la fe pública registral por haber adquirido para uso público, las calles Gladiola, Girasol y Hortensia de la Urbanización, de **quien decía y quien constaba en el Registro de la Propiedad, mediando buena fe, a título oneroso, en un negocio inter vivos válido y de quien tiene su título inscrito.**

---

<sup>6</sup> Anejó a su escrito unas copias de cuatro hipotecas de su acreencia.

<sup>7</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 365-410. Acompañó su moción con copias simples de los folios del Registro de la Propiedad en los que constan inscritas la cesión de calles de la Urb. Ciudad Jardín al Municipio de Carolina de parte de Empresas Loyola; copia de la Escritura Núm. 28 de 6 de octubre de 2000 sobre “Segregación, Cancelación Parcial de Hipotecas y Cesión de Áreas de Calles de la Urbanización Villa Margarita (Ciudad Jardín de Carolina)” y copia de vista aérea de las calles cedidas.

El 15 de marzo de 2019, Realty presentó una *Moción en Oposición a Desestimación* en la cual alegó que Empresas Loyola se apropió ilegalmente de la totalidad de la finca núm. 5846, para desarrollar parte de la Urbanización.<sup>8</sup> Argumentó que tanto el BPPR como al Municipio no les cobija la figura del tercero registral. En cuanto al BPPR, indicó que este tiene un derecho de garantía hipotecaria sobre los lotes de terreno identificados como 7B, 8 y 32 de la Urbanización, mientras que el Municipio adquirió la titularidad de las calles Gladiola, Girasol y Hortensia para uso público. A su vez, alegó que el BPPR y el Municipio son partes indispensables, porque ambos adquirieron derechos reales sobre su predio.

El 19 de marzo de 2019, notificada al día siguiente, el TPI dictó una *Orden* mediante la cual declaró *No Ha Lugar* “en este momento” las solicitudes de desestimación y ordenó la continuación de los procedimientos.<sup>9</sup>

En desacuerdo, el 4 de abril de 2019 el BPPR presentó una *Moción de Reconsideración* reiterando la aplicación de la doctrina de tercero registral. El 22 de abril de 2019, Realty incoó una *Moción en Oposición a Reconsideración y en Cumplimiento de Orden* reiterándose en que el BPPR es parte indispensable en el pleito.

Luego de varias incidencias procesales y de múltiples escritos sometidos por las partes, el 23 de agosto de 2019, el Municipio instó una *Moción Reiterando Solicitud de Desestimación*.<sup>10</sup> Adujo que el predio que adquirió de Empresas Loyola fue por escritura pública con la autorización de las agencias gubernamentales y conforme al derecho vigente. Por lo cual, sostuvo **que era un adquirente de buena fe y con título para uso**

---

<sup>8</sup> *Íd.*, a las págs. 314-329.

<sup>9</sup> *Íd.*, a la pág. 312.

<sup>10</sup> *Íd.*, a las págs. 266-268.

**público al amparo de la doctrina de la fe pública registral.** El 5 de septiembre de 2019, Realty se opuso a dicha moción.

El 9 de septiembre de 2019, notificada al día siguiente, el foro apelado dictó una *Orden* declarando *No Ha Lugar* a la moción de desestimación instada por el Municipio.<sup>11</sup>

El 1 de octubre de 2019 la señora Morales González presentó una *Moción en Torno a las Solicitudes de Desestimación Presentadas por el Banco Popular de Puerto Rico y el Municipio Autónomo de Carolina*.<sup>12</sup> Alegó ser tercero registral que adquirió su propiedad de conformidad con las disposiciones legales aplicables; en un negocio *inter vivos*, de buena fe, a título oneroso **y de la persona que en el Registro de la Propiedad aparecía con facultad para transmitirlo. Indicó que su título y/o derecho de propiedad fueron debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.**

El 13 de diciembre de 2019, archivada en autos el 17 de diciembre siguiente, el TPI emitió una *Sentencia Parcial* en la cual desestimó la causa de acción instada en contra del BPPR y el Municipio.<sup>13</sup> Razonó que tanto el BPPR como el Municipio **son terceros de buena fe y a título oneroso, que adquirieron unos derechos reales inmobiliarios de personas que en el Registro de la Propiedad aparecían con la facultad para inscribirlos.** Particularizó que el BPPR adquirió su derecho real inmobiliario sobre los solares 7B, 8 y 32 de la Urbanización mediante las escrituras públicas que aparecen inscritas en el Registro de la Propiedad. De igual manera indicó que el Municipio adquirió la titularidad de las calles Orquídea, Petunia, Trinitaria, East Rose, West Rose, Amapola, Clavel, Tulipán, Azucena, Hortensia, Violeta,

---

<sup>11</sup> *Íd.*, a la pág. 250.

<sup>12</sup> *Íd.*, a las págs. 226-244. El 3 de octubre de 2019 los codemandados, Iris María Morales González y José Mujica Pastrana y Nilda Romana Bauzó Álamo, Josefina Mujica Bauzó y José Enrique Díaz González, presentaron conjuntamente la misma moción. *Íd.*, a las págs. 207-215.

<sup>13</sup> *Íd.*, a las págs. 79-88.

Gardenia, Girasol, Gladiola, Lirio, Camelia, Lila y Avenida Margarita de Empresas Loyola, para uso público.<sup>14</sup>

El 17 de diciembre de 2019, Múltiples Mortgage presentó una *Solicitud Reiterando Desestimación de la Demanda a Favor de Múltiples Mortgage Corporation y se Enmiende Nunc Pro Tunc la Sentencia Parcial Notificada el 17 de diciembre de 2019*.<sup>15</sup> Alegó que, por estar en la misma posición que el BPPR, como acreedor de la hipoteca que grava el solar 6-B de la Urbanización **le cobijaba la doctrina de tercero registral**.

Al día siguiente, la señora Morales González también presentó una *Moción Reiterando Solicitud de Desestimación y/o Solicitud de Reconsideración o Enmienda Nunc Pro Tunc de Sentencia Parcial* a los fines de que igualmente, se desestimara la demanda presentada en su contra, por ser un tercero registral y titular del solar 6B de la Urbanización.<sup>16</sup> En la alternativa, solicitó que se resolviese o decretase que adquirió el solar 6B mediante la prescripción adquisitiva.

El 18 de diciembre de 2019, archiva en autos el 26 del mismo mes y año, el TPI emitió una *Sentencia Parcial Enmendada*, mediante la cual declaró *Ha Lugar* a las mociones de desestimación presentadas por el Municipio, el BPPR, la señora Morales González y Múltiples Mortgage.<sup>17</sup> En síntesis el foro apelado, concluyó que el BPPR, el Municipio, la señora Morales González y Múltiples Mortgage **son terceros civiles que adquirieron de buena fe y a título oneroso**, por haber adquirido unos derechos reales inmobiliarios de personas que, en el Registro de la Propiedad, aparecían con la facultad para inscribirlo. En lo pertinente, el foro primario consignó los siguientes hechos:

---

<sup>14</sup> *Íd.*, a la pág. 86.

<sup>15</sup> *Íd.*, a las págs. 74-76.

<sup>16</sup> *Íd.*, a las págs. 64-73.

<sup>17</sup> *Íd.*, a las págs. 55-63.

[...]

14. El 6 de octubre de 2000 mediante escritura 28 ante el notario público José Antonio Sadurní Lahens, el Municipio adquirió para uso público de la parte demandada Empresas Loyola I Sociedad en Comandita, SE mediante cesión las calles de la Urbanización Ciudad Jardín.

15. Las áreas y calles adquiridas mediante dicha escritura pública fueron producto de segregaciones aprobadas por la Administración de Reglamentos y Permisos mediante Resolución de 2 y 3 de septiembre de 1999 en los casos 99IU2-00000-0167 y 99IU2-00000-0168.

16. Que dichas segregaciones y sus respectivas calles surgen de la Finca Registral 49809 inscrita al Folio 7 del Tomo 1151 del Registro de la Propiedad de Carolina.

17. En virtud de lo anterior, el Municipio adquirió justo título de quién surge del Registro de la Propiedad es el titular; Empresas Loyola I Sociedad en Comandita, SE.

18. Las calles así adquiridas para uso público por el Municipio corresponden a Orquídea, Petunia, Trinitaria, East Rose, West Rose, Amapola, Clavel, Tulipán, Azucena, Hortensia, Violeta, Gardenia, Girasol, Gladiola, Lirio, Camelia, Lila y Avenida Margarita.

[...]

23. Empresas Loyola I, Sociedad en Comandita, SE era dueña de la finca número 49802, con una cabida de 36,5684 cuerdas, inscrita al folio I del tomo 1151 de Carolina del Registro de la propiedad de Carolina, Sección II.

24. Empresa Loyola I, Sociedad en Comandita, SE, le vendió a la Sra. Iris María Morales González el solar 6-B.

25. Se constituyó un gravamen hipotecario sobre el lote de su propiedad.

26. La Sra. Iris María Morales González, adquirió el solar 6-B antes mencionado, de Empresas Loyola I, Sociedad en Comandita, SE el 16 de enero de 1998, mediante la Escritura de segregación, cancelación parcial de hipoteca y compraventa, Número 1, otorgada ante el notario Julio M. Rodríguez Isalgue la cual consta inscrita al folio 21 del tomo 1236 de Carolina, según inscripción primera.

27. Iris María Morales González, adquirió dicha propiedad mediante un negocio jurídico válido y confiando en el contenido del Registro de la Propiedad Inmueble y/o en la protección y fe pública registral; bajo creencia de que la vendedora era dueña de esta y podía transmitir su dominio.

28. Tanto la Sra. Morales González como Empresas Loyola I, Sociedad en Comandita, SE; han poseído el bien inmueble en cuestión como dueños, de buena fe y con justo título por más de veinte años.

29. La Sra. María Morales González, adquirió el solar 6-B antes descrito, mediante un negocio jurídico válido; y en la alternativa, mediante prescripción adquisitiva.

30. La Sra. Morales González, no tuvo ni tiene conocimiento de deficiencia o desperfecto alguno en los asientos registrales y/o en las anotaciones que constan en el Registro sobre la Propiedad sobre la finca y/o propiedad inmueble adquirida por ella.

31. La Sra. Morales González, adquirió dicho inmueble válidamente y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, en un negocio inter vivos, de buena fe y a título oneroso de la persona que en el Registro de la Propiedad aparece con facultad para transmitirlo, y su título y/o derecho de propiedad fue debidamente inscrito en tal Registro.

32. La Sra. Morales González no intervino ni participó en acto alguno por el cual la parte demandante pretende responsabilizar a Empresas Loyola I, desarrolladora de la urbanización de la cual forma parte del solar o la finca válidamente adquirida por la misma.

33. La propiedad inmueble constituye el hogar y/o la residencia principal de la Sra. Morales González desde el año 1998, quien no ha designado ninguna otra propiedad como su hogar seguro, por lo que las pretensiones de la parte demandante amenazan y ponen en riesgo su hogar seguro. Lo cual es improcedente en derecho.

34. Múltiples Mortgage Corporation, es acreedor hipotecario de la propiedad de la codemandada Iris María Morales González.

35. Según surge de la certificación del Registro de la Propiedad de Carolina Sección II expedida el 3 de enero de 2019, el 16 de enero de 1998, la Sra. Iris M. Morales González adquirió de Empresas Loyola I, S.E. el solar 6-B de la Urb. Ciudad Jardín de Carolina, mediante la Escritura Número 1 sobre Segregación, Cancelación Parcial de Hipoteca, otorgada en San Juan, P.R. ante el notario Julio M. Rodríguez Isalgue.

36. El 18 de mayo de 2012, la Sra. Iris María Morales hipotecó la referida propiedad a favor de Múltiples Mortgage Corporation, por la suma de \$363,000.00 mediante la escritura Número 54 otorgada en Guaynabo, P.R., ante el Notario Fernando E. Doval según surge de la inscripción segunda al folio del tomo 1465 de Carolina.

37. Para la fecha en que se materializó la referida hipoteca, Múltiples Mortgage Corporation confió en la información en los libros del Registro de la Propiedad. Antes de proceder con la firma de la dueña del inmueble, Múltiples Mortgage Corporation realiz[ó] un estudio en los libros del Registro de la Propiedad y, a través de la compañía Centurion Tittle Search, Inc., se hizo un estudio de título el día 11 de abril de 2012, el cual se actualizó el 29 de mayo de 2012 los cuales indican [que indican] que Iris María Morales González es dueña del Solar 6-B de la Urbanización Villa Margarita (Ciudad Jardín de Carolina).

38. El derecho de hipoteca a favor de Múltiples Mortgage Corporation, el cual est[á] inscrito, se adquirió válidamente y con arreglo a la ley en un negocio *intervivos*, de buena fe y por la persona que el Registro aparece con facultad para enajenar el inmueble en cuestión.

En consecuencia, desestimó la causa de acción instada por Realty en contra del BPPR, el Municipio, la señora Morales González y Múltiples Mortgage.

Insatisfecho, el 13 de enero de 2020, Realty interpuso una *Reconsideración de Sentencia Parcial Enmendada* reclamando la

improcedencia de la desestimación de los codemandados, porque según él, eran partes indispensables en el pleito.<sup>18</sup> El 9 de marzo de 2021, notificada ese mismo día, el TPI dictó una *Orden* declarando *No Ha Lugar* el petitorio.<sup>19</sup>

Aún insatisfecho, el apelante acude ante este foro apelativo imputándole al foro de primera instancia la comisión de los siguientes señalamientos de error:

PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TPI AL ACOGER LAS SOLICITUDES DE DESESTIMACIÓN PRESENTADAS POR LOS CODEMANDADOS BAJO LA TEORÍA DE LA PROTECCIÓN DEL TERCERO REGISTRAL, YA QUE SON PARTES INDISPENSABLES CUYOS DERECHOS SE VERÍAN AFECTADOS POR LA ADJUDICACIÓN DE LA DEMANDA. CONFORME A LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO, EN CUALQUIER PLEITO DONDE SE CUESTIONE LA VALIDEZ DE UN NEGOCIO JURÍDICO LAS PERSONAS QUE POSTERIORMENTE HAYAN ADQUIRIDO UN DERECHO REAL SOBRE EL BIEN INMUEBLE SERÁN PARTES INDISPENSABLES. POR LO CUAL LA DESESTIMACIÓN DEL PLEITO A SU FAVOR FUE ERRADA.

SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ EL TPI AL ACOGER LAS MOCIONES DE DESESTIMACIÓN SIN CULMINAR EL DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA. ESTO IMPIDIÓ QUE REALTY AND FINANCE PUDIESE DESCUBRIR PRUEBA PARA REBATIR LAS PRESUNCIONES APLICABLES A LA FIGURA DEL TERCERO REGISTRAL, PRESUNCIONES QUE PERMITEN PRUEBA EN CONTRARIO.

El 20 de mayo de 2021 Múltiples Mortgage presentó su alegato en oposición. Al día siguiente, compareció la señora Morales González uniéndose a todo lo expresado y argumentado por Múltiples Mortgage en su alegato en oposición. El 24 de mayo siguiente fueron presentados los alegatos en oposición del BPPR y el Municipio de Carolina. Por lo cual, decretamos perfeccionado el recurso.

Analizados los escritos de las partes, y el expediente apelativo; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

---

<sup>18</sup> *Íd.*, a las págs. 20-38.

<sup>19</sup> *Íd.*, a las págs. 1-2.

**II.****La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 10.2**

La Regla 10. 2 de las de Procedimiento Civil, *supra*, establece:

“Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada: (1) Falta de jurisdicción sobre la materia; (2) Falta de jurisdicción sobre la persona; (3) Insuficiencia del emplazamiento; (4) Insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) Dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; (6) Dejar de acumular una parte indispensable. [...] Si en una moción en que se formula la defensa número (5) se exponen materias no contenidas en la alegación impugnada, y éstas no son excluidas por el tribunal, la moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta a todos los trámites ulteriores provistos en la Regla 36 hasta su resolución final, y todas las partes deberán tener una oportunidad razonable de presentar toda materia pertinente a tal moción bajo dicha regla.”

Para que proceda el petitorio desestimatorio bajo este precepto procesal, tiene que demostrarse de forma certera en ella que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que se pudiese probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor. *Rivera San Feliz v. Junta de Directores*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 654 (2013). Por esto, es deber del foro sentenciador considerar si, *a la luz de la situación más favorable al demandante y resuelta toda duda a su favor*, la demanda no es suficiente para constituir una reclamación válida. En este ejercicio el tribunal debe conceder el beneficio al demandante de *cuanta inferencia sea posible hacer* de los hechos bien alegados en la demanda. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 701 (2012), citando a *Sánchez v. Aut. De los Puertos*, 153 DPR 559, 569 (2001). Por otra parte, el tribunal en su análisis no puede hacer ninguna determinación de credibilidad.

Cuando se reclama bajo el inciso (5), se debe establecer como fundamento que la demanda no expone reclamación que justifique la concesión de un remedio. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). La demanda no se desestimarà a menos que se desprenda con razonable certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que pueda ser probado en apoyo a su reclamación. *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas, P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994).

### **Partes Indispensables**

La Regla 16 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 16, gobierna todo lo relacionado a la acumulación de partes indispensables en un pleito. Una parte indispensable es aquella persona *cuyos derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados* por una sentencia dictada, estando esa persona ausente del litigio.<sup>20</sup> A estos efectos, la Regla 16.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 16.1, establece que toda persona que tuviere un interés común, sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se hará formar parte del pleito acumulándose como parte demandante o demandada, según corresponda.<sup>21</sup> El propósito de la referida regla, *es evitar que la persona ausente sea privada de su propiedad sin el debido proceso de ley* y asegurar que el remedio emitido por los tribunales sea uno completo.<sup>22</sup> Por tanto, al adjudicar un planteamiento sobre falta de parte indispensable, se debe considerar si se puede hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin que se afecten los intereses del ausente.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010); *Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 DPR 698, 704 (1993).

<sup>21</sup> Véase, además, *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 664 (2006).

<sup>22</sup> *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005).

<sup>23</sup> *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 510 (2015); *Romero v. S.L.G. Reyes*, supra.

Con este mecanismo se intenta proteger los intereses de quien no se ha traído al litigio y que, de dejarse fuera, no tendría oportunidad alguna de defenderlos.<sup>24</sup> De esta forma, los tribunales tienen que hacer un análisis juicioso que incluya la determinación de los derechos del ausente y las consecuencias de no unirlo como parte en el procedimiento.<sup>25</sup> Dicha protección encuentra su razón de ser en que, no traer a una parte indispensable a un pleito, sin duda alguna, se traduce en una violación al debido proceso de ley que le cobija.<sup>26</sup> “Es precisamente la mencionada violación al debido proceso de ley la que, en consecuencia, hace que la ausencia de parte indispensable se considere un fundamento para relevar el efecto de una sentencia”.<sup>27</sup>

### **Principios del derecho real inmobiliario**

En nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario se reconoce el principio de fe pública registral.<sup>28</sup> Dicho precepto, se fundamenta en la idea de que el contenido del Registro de la Propiedad se considera exacto a los fines de la seguridad en el tráfico jurídico.<sup>29</sup>

Nuestro derecho registral inmobiliario está predicado en la presunción de que las inscripciones registrales son correctas y ciertas.<sup>30</sup> Nuestro más alto foro ha expresado que: “Hay fe pública registral en la medida en que los terceros puedan depositar su confianza en lo que el Registro de la Propiedad pública, en la medida en que la apariencia registral se superimpone a la realidad extrarregistral; **la protección registral supone que un titular verdadero quedará desprovisto en beneficio de uno que**

---

<sup>24</sup> *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, *supra*, a las págs. 510-511.

<sup>25</sup> *Íd.*, a la pág. 512

<sup>26</sup> *Íd.*

<sup>27</sup> *Íd.*

<sup>28</sup> *Medina y otros v. Medina Garay*, 170 DPR 135, 142 (2007).

<sup>29</sup> Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da Edición, Jurídica Editores, 2002, a la pág. 96.

<sup>30</sup> *Medina y otros v. Medina Garay*, *supra*, a la pág. 143.

**adquiere confiado en lo que el Registro de la Propiedad informa**". [Énfasis nuestro].<sup>31</sup>

El principio de la fe pública registral, constituye la razón de ser de la institución del Registro de la Propiedad, en su función de garantizar el tráfico jurídico inmobiliario, mediante la protección dispensada a terceros adquirentes que han confiado en la veracidad de los asientos registrales.<sup>32</sup> De esta manera, **quedan protegidos los terceros que por negocio jurídico válido adquieran confiando en el contenido del Registro de la Propiedad**.<sup>33</sup> Por tanto, toda persona que adquiera de buena fe y a título oneroso algún derecho de quien en el registro aparezca con facultad para transmitirlo, **será protegida en su adquisición una vez inscriba su título en el Registro de la Propiedad**.<sup>34</sup>

Esta intensificación de los efectos de la publicidad registral significa una importante elección de política a favor de la seguridad de los actos de transmisión y gravamen de bienes inmuebles.<sup>35</sup> Si por un lado el respeto de los derechos subjetivos impone que ningún titular pueda perderlos sin su consentimiento, por otra parte, el mismo respeto también exige que el adquirente de un derecho subjetivo **no pueda perderlo por una causa que no conoció al tiempo de llevarla a cabo**. Así, "[l]a institución del Registro de la Propiedad responde fundamentalmente a la necesidad de proteger los actos de adquisición y gravamen realizados de buena fe y a título oneroso por quienes han confiado en el contenido de los asientos registrales".<sup>36</sup>

De otra parte, el principio de la fe pública registral se incorporó a través del Artículo 105 de la derogada *Ley Hipotecaria*

---

<sup>31</sup> *Íd.*

<sup>32</sup> José Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, 1ra Edición. 1989, Volumen III, a la pág. 541.

<sup>33</sup> *Medina y otros v. Medina Garay, supra*, a la pág.142; *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591, 601 (1990).

<sup>34</sup> *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, 173 DPR 150, 168 (2008).

<sup>35</sup> Puig Brutau, *supra*, a la pág. 550.

<sup>36</sup> *Íd.*

*y del Registro de la Propiedad*, 30 LPRA sec. 2355.<sup>37</sup> El precitado artículo establecía los criterios para la aplicación de la figura del tercero registral y dispone lo siguiente:

A pesar de que la 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, **el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiera 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, **bien sea que se rescinda, resuelva o anule el título del otorgante en virtud de causas que no resulten clara y expresamente del propio Registro**, o que existan sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no estén debidamente inscritos.

El precepto legal claramente establece que **se presume la buena fe** del tercer adquirente. Bajo este esquema probatorio corresponde al impugnador la carga de probar la mala fe del adquirente. Por ende, el tercero recibe la protección de la buena fe registral, *aun cuando se invalide el título del transferente*, siempre que las causas de nulidad no surjan expresamente del Registro de la Propiedad.<sup>38</sup>

Tal cual vimos, la referida norma impone varios requisitos a aquel que reclama la protección del registro de la propiedad. Este deberá ser un tercero civil, que de buena fe y a título oneroso, en un negocio *inter vivos* válido, adquiera un derecho real inmobiliario inscrito de persona que en el Registro de la Propiedad 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.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Al presente, la figura del tercero registral está reconocida en nuestro derecho en el Artículo 35 de la nueva *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley núm. 210-2015. Sin embargo, los hechos alegados en la demanda y los que inciden en la controversia del caso de epígrafe ocurrieron previo al 2015, periodo en el cual la pieza legislativa que regía esas cuestiones era la derogada Ley núm. 198 de 8 de agosto de 1979, conocida como “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979”.

<sup>38</sup> *Delgado Rodríguez v. Rivera Siverio*, supra, a la pág.169.

<sup>39</sup> *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, supra.

Con respecto a la **buena fe**, la misma se entiende que es “el desconocimiento, por parte del tercer adquirente, de la inexactitud del Registro”.<sup>40</sup> Resaltamos que el tercero debe poseer buena fe al momento de adquirir, y para ser acreedor de la protección provista por la fe pública registral. Ahora bien, con el requisito de buena fe solo tiene que cumplir el tercer adquirente y no el transferente. Se requiere en el momento en que, de acuerdo con el Código Civil, “queda concluso el negocio jurídico de adquisición por el tercero”.<sup>41</sup>

Mientras, adquirir a título oneroso significa adquirir por negocio jurídico bilateral con contraprestaciones recíprocas.<sup>42</sup> Todo ello en un negocio inter vivos válido, cuyo negocio de adquisición tiene que ser válido de acuerdo con el Código Civil. Esto es, que debe cumplir con los requisitos de objeto, consentimiento, causa y capacidad de las partes.<sup>43</sup> 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 de la Propiedad, no importa cuál fuera la verdadera situación extrarregistral.<sup>44</sup> Sobre este aspecto, se presupone que al tiempo de la adquisición por el tercero ya ha de aparecer del Registro Inmobiliario 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.<sup>45</sup>

---

<sup>40</sup> *García Larrinua v. Lichtig*, 118 DPR 120 (1986).

<sup>41</sup> R.M. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 7ma ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1979, T. I, a la pág. 695.

<sup>42</sup> Puig Brutau, *supra*, a la pág. 223.

<sup>43</sup> *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, *supra*, a la pág. 607.

<sup>44</sup> D. Martínez Irizarry, *Los Principios Hipotecarios Bajo la Nueva Legislación en Puerto Rico*, 50 Rev. Jur. UPR 195, 201 (1981); *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, *supra*, a la pág. 608.

<sup>45</sup> Roca Sastre, *op. cit.*, pág. 724; *Zalduondo v. Iturregui*, 83 DPR 1, 35 (1961).

Por otro lado, el tercero civil es la persona que no es parte, o herederos de este, en un acto o contrato y que ejercita derechos adquiridos de buena fe que están en conflicto con quienes intervinieron en el acto o contrato.<sup>46</sup> Ahora bien, no basta ser tercero simple, tiene que ser un tercer adquirente por negocio jurídico válido.<sup>47</sup> El adquirente de un derecho real inscrito se define como el que subentra en virtud de negocio jurídico en el derecho de su autor o transferente y, por tanto, en una relación jurídica, es causahabiente del mismo, pero entre vivos.<sup>48</sup>

En cuanto a la adquisición en función de un registro inexacto, sabemos que el registro es inexacto cuando está en desacuerdo con la realidad jurídica extra registral en cuanto a los derechos inscribibles. El contenido del Registro puede ser inexacto: por error cometido al practicar los asientos, por no haber tenido acceso registral algún título o relación jurídica registrable, por no existir el derecho o titularidad registrados debido a falsedad, nulidad u otro defecto del título inscrito o haber quedado anulado, resuelto, rescindido o revocado el derecho o el título registrado o inscrito, por haberse modificado o destruido la eficacia de un crédito hipotecario, y por cualquier otra análoga causa.<sup>49</sup>

### III.

Realty señaló que erró el foro apelado al declarar con lugar las solicitudes de desestimación basándose en la protección del tercero registral y obviando que estos son partes indispensables en el pleito. Argumentó, además, que aún no ha culminado el descubrimiento de prueba por lo que no ha tenido la “oportunidad

---

<sup>46</sup> H.M. Brau del Toro, *Apuntes para un Curso Sobre el Estado del Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño Bajo la Ley Hipotecaria de 1983*, 48 Rev. Jur. UPR 113, 355 (1979); D. Martínez Irizarry, *El Principio de Fe Pública Registral en Puerto Rico*, 28 Rev. Col. Abog. P.R. 719 (1968). *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, supra, a la pág. 604.

<sup>47</sup> *Íd.*

<sup>48</sup> *Banco de Santander v. Rosario Cirino*, supra, a las págs. 604-605.

<sup>49</sup> R.M. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 7ma ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1979, T. I, a la pág. 608.

de verdaderamente obtener prueba para rebatir [la] ... presunción” de buena fe.<sup>50</sup> Por estar los errores relacionados entre sí, los discutiremos conjuntamente y adelantamos que no le asiste la razón al apelante.

En la demanda instada, Realty alegó ser dueña de la finca que ahora reclama desde el 1966, es decir, hace aproximadamente 47 años atrás. Señaló, además, que en el 1993, veintisiete (27) años después, Empresas Loyola adquirió la finca núm. 49,802 la cual posteriormente segregó y formó la finca núm. 49,803. A su vez, adujo que sobre estas fincas se desarrolló la Urbanización y su finca fue adsorbida por la finca núm. 49,802, situación que alegadamente se percató en el 2018 cuando instó la presente demanda.

En lo aquí pertinente, surge de la demanda que los solares 6B, 7B, 7, 8, 31 y 32 fueron segregados y vendidos por las Empresas Loyola a ciertos codemandados y estos a su vez los gravaron con hipotecas. De igual manera indicó Realty que sobre la finca se constituyeron servidumbres a favor de ciertas entidades gubernamentales para uso público. No obstante, Realty falló en alegar las fechas en que ocurrieron estos eventos, evidencia que es claramente constable en el Registro de la Propiedad. A estos efectos, son hechos ciertos que la señora Morales González es dueña desde el 1998 del solar 6B y en el 2012 lo hipotecó a favor de Múltiples Mortgage. A su vez, en el 2000 el Municipio adquirió las calles antes reseñadas para uso público y el BPPR también es acreedor hipotecario de varios de los solares.

Ahora, cuarenta y siete (47) años después Realty alega ser dueña de parte de la Urbanización y pretende que todos los títulos debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad sean cancelados.

---

<sup>50</sup> Véase el escrito de *Apelación*, a la pág. 24.

Conforme surge del derecho antes citado, para que proceda el petitorio desestimatorio al palio de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, *supra*, los apelados tenían que demostrar de forma certera que Realty no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que se pudiese probar en apoyo a su reclamación, aún interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor. Por lo cual, el foro apelado debía considerar si, a la luz de la situación más favorable a Realty, y resuelta toda duda a su favor, la demanda no es suficiente para constituir una reclamación válida. Puntualizamos que en este ejercicio el tribunal debe conceder el beneficio al demandante de cuanta inferencia sea posible hacer de los hechos bien alegados en la demanda.

Ciertamente, de un análisis de las alegaciones de la demanda surge sin duda que estas no son suficientes para constituir una reclamación válida en contra de los apelados. De la demanda no surge alegación alguna que señale **que los apelados conocían de la alegada apropiación ilegal de la finca núm. 5846** por parte de las Empresas Loyola. Sin duda alguna, la alegada inexactitud registral no surge de las constancias del Registro de la Propiedad. Además, todos los títulos de los apelados constan debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad. Por tanto, el BPPR, el Municipio, la señora Morales González y Múltiples Mortgage, son terceros registrales cuyos derechos de garantías están protegidos por la fe pública registral y los mismos subsisten cualquier determinación de nulidad de un negocio jurídico anterior. Es por ello, que el argumento de que esos son partes indispensables tampoco procede.

En el presente recurso, Realty nuevamente alegó que los apelados son partes indispensables, ya que de demostrarse que efectivamente Empresas Loyola se apropió ilegalmente de su finca, los negocios jurídicos válidamente realizados por la desarrolladora

con los compradores, y los compradores con los acreedores hipotecarios son nulos. Sin embargo, precisa destacar que Realty no realiza un argumento integrado con las doctrinas antes indicadas que rigen nuestro sistema inmobiliario. De hecho, los apelados son partes que fueron claramente incluidas en la demanda, ya que sus nombres surgen del Registro de la Propiedad y contra los cuales fue desestimada la demanda a petición de estos. Igualmente, de inoficioso es el planteamiento de que aún no ha concluido el descubrimiento de prueba. Como indicamos al comienzo, todos los eventos alegados en la demanda surgen claramente del Registro de la Propiedad. Es decir, hace cuarenta y siete (47) años que Realty adquirió la finca núm. 5843 y veinte siete (27) años después, Empresas Loyola compró la finca núm. 49,802 la cual segregó en el 1994. A partir de esa fecha, comienza el desarrollo de la Urbanización y en el 1998 las Empresas Loyola le venden el solar 6B a la señora Morales González, por lo cual lo ha poseído de buena y con justo título por más de veinte (20) años. Puntualizamos nuevamente que no hay argumento ni alegación alguna por parte de Realty que indique que la señora Morales González conocía el alegado acto de apropiación por parte de las Empresas Loyola.

De igual manera, ocurre con los acreedores hipotecarios, Múltiples Mortgage y el BPPR. Estos confiando en la fe pública registral otorgaron los préstamos hipotecarios a los titulares de los solares. Así también, en el 2000 adquirió el Municipio las calles del desarrollo, lo cual sin duda alguna era necesario para proveer los servicios públicos a la comunidad. Por tanto, no hay duda de que los apelados adquirieron válidamente y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, en un negocio *inter vivos*, de buena fe y a título oneroso de la persona que en el Registro de la Propiedad aparece con facultad para transmitirlo y sus títulos

fueron debidamente inscritos en tal Registro de la Propiedad. Por lo cual, se hace forzoso colegir que los apelados se encuentran protegidos por la fe pública registral. Esto, toda vez que adquirieron y confiaron, según sea el caso, de quien, según las constancias del Registro de la Propiedad de Carolina aparecía inscrito como titular.

Acorde con lo antes apuntado, la demanda no expone en contra de los apelados una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Por consiguiente, los errores no fueron cometidos.

#### **IV.**

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se confirma la *Sentencia Parcial Enmendada* apelada.

Notifíquese.

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