

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

RUP CORPORATION, INC.

Demandante Apelada

v.

FIDEICOMISO AYENDEZ  
FACCIO, ET AL.

Demandados Apelados

MELVIN RIVERA CASTRO,  
ADMINISTRADOR JUDICIAL

Apelante

KLAN202100668

Apelación  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Caguas

Civil Núm.:  
E AC2013-0302

Sobre:  
Acción Declaratoria  
y Otros

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos

Pagán Ocasio, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2022.

**I.**

El 27 de agosto de 2021, el señor Melvin Rivera Castro (señor Rivera Castro o el apelante) presentó una apelación, mediante comparecencia especial, como Administrador Judicial del causante Juan Ayendez Moreno (señor Ayendez Moreno o el causante). Solicitó que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI), el 13 de abril de 2021.<sup>1</sup> Mediante ésta, el TPI decretó nula, inexistente e ilegal la cancelación de la hipoteca constituida por la escritura número siete (7) del 15 de diciembre de 1995, otorgada ante el Notario José R. Franco Rivera, la cual garantizaba el pagaré de \$345,000.00 objeto de controversia. Además, ordenó al Registrador de la Propiedad reinstalar el carácter preferente de dicha escritura. En desacuerdo,

---

<sup>1</sup> Notificada a las partes el 21 de abril de 2021. Anejos 1 y 2 del apéndice de la apelación, págs. 1-9.

el apelante presentó un *Escrito sobre Enmiendas y Determinaciones Adicionales de la Sentencia (Regla 43) y Otros Extremos*.<sup>2</sup> El 13 de julio de 2021, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró “No Ha Lugar” dicha solicitud.<sup>3</sup>

En atención a la apelación, el 31 de agosto de 2021, emitimos una *Resolución* en la cual concedimos a las partes apeladas hasta el 27 de septiembre de 2021 para presentar sus alegatos en oposición.

En esa última fecha, RUP Corporation, Inc. (Rup Corporation o la apelada) presentó el *Alegato de la Parte Apelada*. En éste, solicitó que declaremos sin lugar la apelación y mantengamos en todo su efecto la sentencia apelada.

Con el beneficio de la postura del apelante y Rup Corporation, pormenorizaremos los hechos atinentes a la apelación.

## II.

El caso de marras tuvo su génesis en una *Demanda*<sup>4</sup> sobre acción declaratoria y otros, presentada el 23 de octubre de 2013 por la parte apelada contra el señor Ayendez Moreno, la señora Josefina Faccio Ramos, la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos y San Salvador 765, Inc.

Tras conocer del fallecimiento de los demandados, Rup Corporation presentó una *Demanda Enmendada*<sup>5</sup> en la cual incluyó como partes demandadas al Fideicomiso Ayendez Faccio, como heredero del señor Ayendez Moreno (señor Ayendez Moreno o el causante), y a San Salvador 765, Inc. Alegó que era dueña y tenedora de un pagaré por la suma de \$345,000.00, garantizado por la hipoteca constituida mediante la escritura número siete (7) del 15

---

<sup>2</sup> Anejo 3, id., págs. 10-17.

<sup>3</sup> Anejos 4 y 5, id., págs. 18-19.

<sup>4</sup> Anejo 11 del apéndice del caso KLCE201900206, págs. 186-188. Es menester señalar que el apelante incluyó el apéndice del caso KLCE201900206 como parte del apéndice de la apelación ante nos. No obstante, no enumeró las páginas del apéndice de la apelación forma consecutiva, incluyendo las páginas correspondientes al apéndice del KLCE201900206.

<sup>5</sup> Anejo 10 del apéndice del caso KLCE201900206, págs. 182-185. Véase la nota al calce anterior.

de diciembre de 1995 ante el notario José R. Franco Rivera. Adujo que dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Caguas y grava una parcela de terreno del barrio San Salvador del término municipal de Caguas.

Argumentó que el señor Ayendez Moreno obtuvo el dominio del inmueble mediante venta judicial en un procedimiento de ejecución de sentencia en el caso identificado con el alfanumérico K CD2005-0063. Arguyó que el causante solicitó la cancelación de los gravámenes posteriores a su crédito y por error el Registrador de la Propiedad canceló la hipoteca preferente constituida a favor de RUP Corporation. Adujo que el mandamiento en forma alguna ordenaba la cancelación del pagaré de \$345,000.00, garantizado por la hipoteca a favor de RUP Corporation, y esa situación le ocasionó daños, toda vez que le impidió hacer valer la garantía del pagaré hipotecario.

Sostuvo que advirtió al señor Ayendez Moreno y a su representante legal en varias ocasiones del error y de la situación de carácter preferencial de la hipoteca a su favor. Argumentó que, ante ello, no podían alegar falta de conocimiento.

Además, adujo que San Salvador 765, Inc. adquirió el bien inmueble “sin respetar o considerar la primera hipoteca y no hipoteca preferencial de la parte demandante”. Alegó que San Salvador 765, Inc. sabía o debió conocer la existencia del gravamen preferencial y, aun así, en el documento de adquisición validó que el inmueble estaba libre de gravámenes. Por lo que, Rup Corporation solicitó al TPI que ordenara al Registro de la Propiedad inscribir el gravamen preferencial a su favor y que, de no poderse restituir el rango preferente de la hipoteca que garantizaba el pagaré objeto de controversia, condenara a la parte apelante al pago del principal del pagaré, pago de las costas y gastos de honorarios de abogado, entre otros.

Posteriormente, el Fideicomiso Ayendez Faccio y el apelante presentaron una *Moción de Sentencia Sumaria y Desestimación*. El TPI declaró “No Ha Lugar” dicha solicitud mediante *Resolución* del 16 de abril de 2018, tras concluir que la misma no cumplía con los requisitos dispuestos en la Regla 36.3 (a) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a).<sup>6</sup> Además, determinó que, de acuerdo con las alegaciones de la demanda, no procedía la desestimación.

Así las cosas, el apelante presentó su *Contestación a Demanda Enmendada* el 14 de mayo de 2018, sin someterse a la jurisdicción.<sup>7</sup> Luego, mediante comparecencia especial, el apelante presentó el *Informe para el Manejo de Caso*.<sup>8</sup>

Tras varios trámites procesales, el 3 de diciembre de 2018, el TPI emitió una *Resolución*<sup>9</sup> en la cual resolvió que el señor Rivera Castro renunció a ser emplazado tácitamente, dado a su activa participación en el proceso de descubrimiento de prueba y sus “actos sustanciales” en este el litigio. Asimismo, determinó que el apelante debía someter evidencia sobre cómo, cuándo y en qué condiciones se dio su nombramiento como Administrador Judicial del causante. Por otro lado, resolvió que del testamento otorgado por el causante y su posterior modificación no surgía que le sobreviviera alguna sucesión.

El Fideicomiso Ayendez Faccio presentó una *Moción de Reconsideración de Resolución*.<sup>10</sup> Alegó que la parte apelada tenía conocimiento de que el Fideicomiso Caritativo Familia Ayéndez Faccio y otros legatarios, incluyendo el Fideicomiso Ayendez Faccio, formaban parte de la sucesión testamentaria nombrada por el

---

<sup>6</sup> Anejo 9, íd., págs. 175-180.

<sup>7</sup> Anejo 8, íd., págs. 162-174.

<sup>8</sup> Anejo 7, íd., págs. 153-161.

<sup>9</sup> Anejo 6, íd., págs. 149-152.

<sup>10</sup> Anejo 4, íd., págs. 122-143.

causante en el testamento abierto. Por lo que, adujo que estas eran partes indispensables en el pleito.

El 26 de diciembre de 2018, el apelante presentó una *Oposición para Deponer al Lic. Guerrero y Otros Extremos*, a la cual anejó copia de una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en el caso K JV2013-2295.<sup>11</sup> Mediante la aludida *Resolución*, el TPI de San Juan nombró al apelante como Administrador Judicial de los bienes relictos del finado Juan Antonio Ayendez Moreno y le otorgó varios poderes y prerrogativas. En su escrito en oposición, el apelante reiteró que no había sido emplazado, que comparecía de forma especial, y que tampoco la parte apelada (demandante) trajo al pleito a los herederos del causante. A su vez, se opuso a la solicitud de deponer al licenciado Guerrero Calderón.

Además, el apelante presentó una *Reconsideración* a la *Resolución* del 3 de diciembre de 2018. Alegó que RUP Corporation carecía de capacidad jurídica y de legitimación activa para comparecer, demandar y presentar su reclamación. Arguyó que la parte apelada dejó de incluir como demandados a todos los herederos que componían la sucesión del causante y a Bank Trust, los cuales eran partes indispensables en el pleito. Sostuvo, además, que el pagaré endosado a Bank Trust carecía de rango preferente ya que el mismo fue subordinado y pospuesto a la hipoteca de \$4,411,000.00. Asimismo, arguyó que RUP Corporation carecía de título válido del pagaré y de endoso a su favor. También alegó que RUP Corporation carecía de capacidad para demandar y de legitimación activa, que la reclamación estaba prescrita y que el Administrador Judicial del causante no había sido emplazado.

---

<sup>11</sup> Anejo 3, íd., págs. 116-121.

El 15 de enero de 2019, el TPI emitió una *Resolución* en atención a la *Moción de Reconsideración de Resolución*, presentada por el Fideicomiso Ayendez Faccio, y a la *Oposición para Deponer al Lic. Guerrero y Otros Extremos*, presentada por el apelante.<sup>12</sup> El foro de primera instancia declaró “No Ha Lugar” la oposición para deponer al Lcdo. Guerrero Calderón, ordenó al apelante a desistir de presentar escritos y autorizó la toma de deposición al Lcdo. Guerrero Calderón. Además, declaró “Ha Lugar” la *Moción de Reconsideración de Resolución* y ordenó a la parte apelada enmendar la demanda.

Inconforme, el apelante presentó una petición de *certiorari* ante este Tribunal, que fue identificada con el alfanumérico KLCE201900206. En ésta, planteó esencialmente los mismos errores que imputó al TPI en la apelación que nos ocupa. El 29 de abril de 2019, un Panel Hermano emitió una *Resolución* mediante la cual denegó expedir el auto de *certiorari*.

Luego, la parte apelada presentó una *Tercera Demanda Enmendada* para incluir como partes en el pleito al Fideicomiso Caritativo Familia Ayendez Faccio y San Salvador 765, Inc. A petición de la parte apelada, el TPI anotó y declaró en rebeldía a los demandados.

El 12 de mayo de 2020, el TPI emitió una *Sentencia Parcial* en la que desestimó la reclamación contra el Fideicomiso Ayendez Faccio.

Finalmente, el 18 de septiembre de 2020, el foro de primera instancia celebró una videoconferencia. En dicha vista, la parte apelada solicitó someter el caso mediante declaración jurada adicional del licenciado Franco Rivera y evidencia documental pertinente. Sometida la prueba, el TPI emitió la *Sentencia Final* apelada.<sup>13</sup> Mediante ésta, decretó nula, inexistente e ilegal la

---

<sup>12</sup> Anejo 1, íd., págs. 1-6.

<sup>13</sup> Apéndice de la apelación, Anejo 1 y 2, páginas 1-9.

cancelación de la hipoteca constituida mediante la escritura número siete (7) del 15 de diciembre de 1995, otorgada ante el Notario José R. Franco Rivera, la cual garantizaba el pagaré de \$345,000.00. Además, ordenó al Registrador de la Propiedad de Caguas I a reinstalar con su carácter preferente la hipoteca constituida mediante la escritura número siete (7) e impuso a los demandados el pago de \$15,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

En desacuerdo, el apelante presentó un *Escrito sobre Enmiendas y Determinaciones Adicionales de la Sentencia (Regla 43) y Otros Extremos*.<sup>14</sup> Planteó que el TPI debía particularizar e individualizar los nombres de los miembros que componía la sucesión del causante, los cuales eran partes indispensables. Arguyó que la sentencia constituía el relevo y ataque colateral a la sentencia emitida en el caso K CD2005-0063, que debían incluirse otras partes que eran indispensables y que la causa de acción estaba prescrita. Por lo cual, solicitó al TPI que realizara las determinaciones adicionales presentadas y que reconsiderara la sentencia.

El TPI emitió una *Resolución* el 13 de julio de 2021 en la que declaró “No Ha Lugar” el *Escrito sobre Enmiendas y Determinaciones Adicionales de la Sentencia (Regla 43) y Otros Extremos*.<sup>15</sup>

Inconforme, el apelante imputó al TPI los siguientes errores:

1. Erró el TPI, contrario a los hechos, a derecho y la norma establecida, al no desestimar la demanda y al dictar una sentencia nula a favor de la apelada quien es una corporación inexistente, carece de personalidad jurídica, carece de capacidad, carece de legitimación activa y “standing”.
2. Erró el TPI al dictar una sentencia nula a favor de la apelada quien, por sus propios actos está impedida, y nunca ha traído al pleito ni ha emplazado a los herederos del causante Ayendez.
3. Erró el TPI al dictar una sentencia nula por falta de partes indispensables.

<sup>14</sup> Apéndice de la apelación, Anejo 3, págs. 10-17.

<sup>15</sup> Apéndice de la apelación, Anejo 4, pág. 18.

4. Erró el TPI al dictar una sentencia nula por falta de jurisdicción sobre la persona y sobre la materia.
5. Erró el TPI al dictar una sentencia nula a favor de la apelada quien, por sus propios actos está impedida, carece de capacidad para radicar una reclamación prescrita contra la persona del Sr. Ayendez quien falleció en donde la apelada solicita que Ayendez realice ciertos actos y además le reclama daños.
6. Erró el TPI al dictar una sentencia nula a favor de la apelada quien nunca ha sido titular, ni endosatario, ni "poseedor de buena fe" del pagaré saldo de \$345,000, ni al momento de radicar este caso en Instancia en Caguas ni aun después de radicado, cuando: A) al momento de radicar RUP no tenía la posesión física del pagaré de \$345,000 objeto de demanda, B) el pagaré de \$345,000 no tiene endoso alguno a favor de la apelada [nunca lo ha tenido, C) el pagaré de \$345,000 suscrito el 15 de diciembre de 1995 de su faz está vencido y prescrito, D) la hipoteca, otorgada el 15 de diciembre de 1995 que garantiza el pagaré de \$345,000, de su faz está vencida y prescrita[.]
7. Erró el TPI al dictar una sentencia nula a favor de la apelada quien, luego de varios años, está impedida por sus propios actos y carece de capacidad para atacar colateralmente y pretende ser relevada de los efectos de la sentencia de 12 de mayo de 2008, final y firme, y ejecutada, en el caso de ejecución, civil KCD 2005-0063 (906) en San Juan, en cuyo caso en San Juan, la apelada RUP compareció, participó, y solicitó sin éxito los mismos remedios que ahora está solicitando varios años después en este caso de Caguas, en donde RUP no prevaleció en el caso de San Juan, y RUP nunca apeló la sentencia final y firme del caso de San Juan.
8. Erró el TPI al dictar una sentencia nula a favor de la apelada quien luego de varios años está impedida por sus propios actos, y carece de capacidad para atacar colateralmente y pretende ser relevada de los efectos de la denegatoria del Registrador a su solicitud para inscribir a su favor el alegado rango preferente de la hipoteca y del pagaré de \$345,000, en donde RUP no corrigió las faltas notificadas del Registrador, por lo que los documentos presentados por RUP en su solicitud caducaron con el efecto expreso de ley que las faltas notificadas por el Registrador se dan por admitidas, en donde RUP se cruzó de brazos, no solicitó recalificación al Registrador, no fue enalzada mediante recurso gubernativo al Tribunal Supremo, cuya denegatoria se convirtió en una adjudicación definitiva cuasijudicial y final del Registrador, en donde la apelada solicitó sin éxito al Registrador los mismos remedios que ahora está solicitando varios años después en este caso de Caguas, cuyos iguales remedios la apelada también los solicitó sin éxito en el pleito en San Juan.

En el *Alegato de la Parte Apelada*, Rup Corporation argumentó sobre el primer error que la personalidad jurídica de la corporación se extendía por tres años a partir de su disolución. Adujo que la fecha de disolución de la corporación fue el 29 de febrero de 2012 y



la demanda fue radicada el 23 de octubre de 2013. Por lo que, la demanda del caso de epígrafe fue presentada dentro del plazo de los tres años. En torno al segundo y tercer error, arguyó que en su testamento el señor Ayendez Moreno instituyó como heredero al demandado Fideicomiso Caritativo Familia Ayendez Faccio y que el mismo fue traído al pleito. En consecuencia, señaló que no se cometió el segundo y tercer error imputado. En cuanto al cuarto error, señaló que el apelante no fundamentó su alegación de falta de jurisdicción sobre la persona y sobre la materia y que, por el contrario, el TPI ostentaba jurisdicción. Sobre el quinto error, alegó que en la Sentencia apelada el TPI no le concedió indemnización por daños. Por consiguiente, la alegación de prescripción es improcedente.

En torno al sexto error, sostuvo que le correspondía al apelante probar el defecto que le impedía al portador del pagaré presentarlo para su cobro. Además, argumentó que no existía controversia de que el pagaré fue endosado y entregado a la apelada y que tampoco se había controvertido la presunción que favorece al petitionario como tenedor de buena fe. Asimismo, arguyó que la acción de nulidad de una cancelación ilegal no prescribía y que en modo alguno la solicitud del caso de epígrafe era el cobro o la ejecución de hipoteca.

En cuanto al séptimo error, Rup Corporation alegó que nada sostiene que la sentencia emitida en el caso K CD2005-0063 pudiera constituir un impedimento colateral de la sentencia objeto de apelación. Sobre el octavo error, señaló que la cancelación ilegal por parte del Registrador de la Propiedad nunca fue notificada a RUP Corporation, tal como concluyó el TPI.

A base de lo anterior, la apelada alegó que los errores imputados no se cometieron y nos solicitó que mantengamos en todo su efecto la sentencia apelada.

A continuación, pormenorizaremos las normas jurídicas atinentes a la apelación.

### III.

#### A.

Las leyes corporativas son instrumentos utilizados por los gobiernos para estimular el desarrollo económico. **Santiago v. Rodríguez**, 181 DPR 204 (2011). Es por esto, que las corporaciones son entidades con personalidad jurídica propia y separada de sus miembros. Íd. Una vez una corporación queda constituida esta podrá; adquirir y poseer bienes de todas clases, como también contraer obligaciones, conforme a las leyes, reglas de su constitución y sus estatutos corporativos. Artículo 30 del Código Civil de 1930, entonces vigente, 31 LPRA ant. sec. 104; C. Díaz Olivo, Corporaciones, ed. 2016, pág. 46.

Es norma de derecho reiterada y establecida que la personalidad jurídica de las corporaciones se extiende hasta tanto estas dejen de existir. Por su parte, la disolución es el proceso a través del cual culmina la existencia de estas. En otras palabras, la disolución equivale a la muerte jurídica de la corporación. Junto con la disolución comienza el proceso de liquidación del ente corporativo. Durante este proceso, la corporación, entre otras cosas, tiene antes que pagar las obligaciones pendientes, cobrar sus acreencias y distribuir cualquier sobrante entre los accionistas. **Miramar Marine, Inc. v. Citi Walk Development Corporation**, 198 DPR 684 (2017).

En Puerto Rico, los efectos de la disolución de una corporación son distintos a los de la muerte de una persona natural. En nuestra jurisdicción, el efecto de la muerte de una persona natural es que los herederos se subrogan por operación de ley en los derechos del causante, salvo repudio o rechazo de la masa hereditaria. Ahora bien, sería erróneo ver a los accionistas de una corporación disuelta

como los herederos de los activos y pasivos de la entidad. ***Miramar Marine, Inc. v. Citi Walk Development Corporation***, supra.

Además, en aras de culminar el proceso de liquidación de un ente corporativo, las legislaciones corporativas han adoptado los llamados *survival statutes*. En Puerto Rico, el Art. 9.08 de la Ley General de Corporaciones, 14 LPRa sec. 3708, extiende la personalidad jurídica de la corporación por un plazo de tres (3) años contados a partir de su disolución. Íd. Dicho artículo establece lo relacionado a la **continuación limitada de la personalidad jurídica corporativa después de la disolución**. En específico, el referido artículo establece que:

**Toda corporación que se extinga por limitación propia o que por otro modo se disuelva, continuará como cuerpo corporativo por un plazo de tres (3) años a partir de la fecha de extinción o de disolución** o por cualquier plazo mayor que el Tribunal de Primera Instancia (Sala Superior) en el ejercicio de su discreción disponga a los efectos de **llevar adelante los pleitos entablados por la corporación y de proseguir con la defensa de los pleitos entablados contra ella**, ya sean civiles, criminales o administrativos, **así como a los efectos de liquidar y terminar el negocio, de cumplir con sus obligaciones y de distribuir a los accionistas los activos restantes**. No podrá continuar la personalidad jurídica con el propósito de continuar los negocios para los cuales se creó dicha corporación.

Respecto a cualquier acción, pleito o procedimiento entablado o instituido por la corporación o contra ella, antes de su extinción o dentro de los tres (3) años siguientes a su extinción o disolución, **la corporación continuará como entidad corporativa después del plazo de los tres (3) años y hasta que se ejecuten totalmente cualesquiera sentencias, órdenes o decretos respecto a las acciones, pleitos o procedimientos antes expresados**, sin la necesidad de ninguna disposición especial a tal efecto por parte del Tribunal de Primera Instancia (Sala Superior). (Énfasis suplido).

Por otro lado, nuestra legislación corporativa contempla la posibilidad de que, expirado el plazo dispuesto por el estatuto de supervivencia, quede patrimonio de la corporación sin distribuir. Art. 9.08 de la Ley General de Corporaciones, supra; ***Miramar Marine, Inc. v. Citi Walk Development Corporation***, supra. Particularmente, el Art. 9.09 de la Ley General de Corporaciones, 14 LPRa sec. 3709, dispone que:

Cuando se disolviera alguna corporación con arreglo a las disposiciones de esta Ley, el Tribunal de Primera Instancia (Sala Superior), en cualquier momento y a petición de cualquier acreedor o de cualquier accionista o director de la corporación, o a petición de cualquiera que a juicio del Tribunal muestre justa causa para ello, podrá nombrar como síndico a uno o a varios de los directores de la corporación o designar administrador judicial a una o más personas, en representación de y para beneficio de la corporación, para que tales administradores judiciales o síndicos se hagan cargo del patrimonio de la corporación y cobren los créditos y recobren los bienes de la corporación con poder de demandar y defender, a nombre de la corporación, para entablar todos los litigios que sean necesarios para los propósitos antes expuestos, y para nombrar agente o agentes bajo sus órdenes y para ejecutar todos los actos que la corporación realizaría, si existiera y que sean necesarios para la liquidación final de los asuntos corporativos pendientes. Las facultades de los administradores judiciales y los síndicos podrán prorrogarse por el tiempo que el Tribunal de Primera Instancia (Sala Superior) estime necesario para los fines antes mencionados.

El propósito del citado Art. 9.09, *supra*, es asegurar el cobro y la buena administración de la propiedad que aún posea la corporación luego de expirado el plazo de tres años provisto en el Art. 9.08, *supra*. Esto es, en caso de que una corporación haya quedado disuelta y el término dispuesto por el Art. 9.08, *supra*, hubiera expirado, el único remedio que existe para liquidar cualquier propiedad que aún posea la corporación, es el procedimiento dispuesto en el Art. 9.09, *supra*. Así pues, dicho artículo se encarga de regular el proceso de liquidación de la propiedad perteneciente a la corporación luego de que esta se haya disuelto. No puede concluirse que los accionistas son los nudos propietarios de los bienes de la corporación luego de expirado el plazo dispuesto por el Art. 9.08, *supra*. ***Miramar Marine, Inc. v. Citi Walk Development Corporation***, *supra*.

#### B.

En otro extremo, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 16.1, dispone lo atinente a la acumulación de una parte indispensable. En específico, la citada regla establece que: “[l]as personas que **tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia**, se harán partes y se

acumularán como demandantes o demandadas según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada”. (Énfasis nuestro).

Cónsono con lo anterior, una parte indispensable se ha definido como:

‘[A]quella que tiene tal interés en la cuestión envuelta en la controversia que no puede dictarse un decreto final entre las partes en la acción **sin lesionar y afectar radicalmente su interés**, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la equidad y una conciencia limpia’. (Énfasis y subrayado nuestro). **Cirino González v. Adm. Corrección et al.**, 190 DPR 14, 46 (2014).

El interés de la parte en el litigio debe ser de “[...] tal orden que impida la confección de un derecho adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente sus derechos”. **Pérez Rosa v. Morales Rosado**, 172 DPR 216, 223 (2007). Véase, además, **Cirino González v. Adm. Corrección et al.**, supra. Asimismo, el interés debe ser real e inmediato, y no cimentado en especulaciones ni en eventos futuros. **Pérez Rosa v. Morales Rosado**, supra. “La indispensabilidad de una parte deviene del mandato constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad **sin el debido proceso de ley**”. (Énfasis y subrayado nuestro). R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, LexisNexis de Puerto Rico, 2017, sec. 1202, página 165.

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, supra, pretende: (i) proteger las personas ausentes de los posibles efectos perjudiciales que pueda ocasionarles la resolución del caso; (ii) emitir una determinación completa; y (iii) evitar la multiplicidad de pleitos. **Cirino González v. Adm. Corrección et al.**, supra; **Aponte v Román**, 145 DPR 477, 484 (1998).

Al determinar si una persona es una parte indispensable en un pleito, se requiere un enfoque pragmático e individualizado, a

tenor con las particularidades de cada caso. **García Colón et al. v. Sucn. González**, 178 DPR 527, 549 (2010). En ese sentido, el tribunal deberá evaluar los intereses envueltos y distinguir entre los diversos géneros de casos. **Deliz et als. v. Igartúa et als.**, 158 DPR 403, 434 (2003). Ello “exige una evaluación jurídica de factores tales como tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad”. Íd. citando a **Sánchez v. Sánchez**, 154 DPR 645, 678 (2001). A su vez, deberá examinar si el tribunal “podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente”. (Subrayado nuestro). **Pérez Rosa v. Morales Rosado**, supra. Véase, además, J. A. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, 1era ed. rev., 2012, págs. 139-141.

Dado a la importancia de una parte indispensable, el hecho de no acumularla podría conllevar la desestimación del pleito. **Cirino González v. Adm. Corrección et al.**, supra. Ahora bien, no significa que se desestimaré la causa de acción automáticamente. Ante esa circunstancia, el tribunal puede brindarle la oportunidad a una parte de traer a la parte omitida, siempre que pueda asumir jurisdicción sobre ésta. Íd.

Lo verdaderamente trascendental es que la ausencia de una parte indispensable priva de jurisdicción al tribunal. **García Colón et al. v. Sucn. González**, supra, pág. 550. Como corolario, “**la sentencia que se emita en ausencia de parte indispensable es nula**”. Íd.; Véase, además, **Unysis P.R., Inc. v. Ramallo Brother Printing, Inc.**, 128 DPR 842, 859 (1991).

### C.

Por otro lado, la Regla 22.1 de las de Procedimiento Civil, supra, R. 22.1 establece que:

- (a) Si una parte fallece y la reclamación queda por ello extinguida, se dictará sentencia para desestimar el pleito.

(b) Si una parte fallece y la reclamación no queda por ello extinguida, cualquiera de las partes en el procedimiento o sus abogados o abogadas notificarán el fallecimiento al tribunal y a las otras partes dentro del término de treinta (30) días, contados desde la fecha cuando se conozca tal hecho. El tribunal, a solicitud hecha dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha de dicha notificación, **ordenará la sustitución de la parte fallecida por las partes apropiadas**. Los y las causahabientes o representantes podrán presentar la solicitud de sustitución del finado o de la finada, y dicha solicitud se notificará a las partes en la forma dispuesta en la Regla 67 y a las que no lo sean en la forma que dispone la Regla 4. La demanda se enmendará a los únicos fines de conformar la sustitución e incorporar las nuevas partes al pleito. Transcurrido el término sin que se haya solicitado la sustitución, se dictará sentencia para desestimar el pleito sin perjuicio. (Énfasis y subrayado nuestro).

La referida Regla establece el procedimiento para realizar la sustitución de una parte que haya fallecido, cuando la causa de acción no quede extinguida por la muerte. Ello tiene el propósito de que el caso continúe a favor o en contra de los sobrevivientes. **Vilanova v. Vilanova**, 184 DPR 824, 838 (2012). De esa forma, se atiende el interés público de que los pleitos en los tribunales se solucionen de forma expedita, para evitar el perjuicio que la dilación pudiera ocasionar a las partes. Regla 1 de las de Procedimiento Civil, *supra*, R.1.

En primer lugar, cualquiera de las partes debe notificar al tribunal del fallecimiento de alguna de las partes en el pleito dentro del término de treinta (30) días de haber advenido en conocimiento de ello. J. A. Echevarría Vargas, *op cit.*, página 160. “Los causahabientes o los representantes de la parte fallecida tienen entonces 90 días para solicitar la sustitución al tribunal, contados a partir de dicha notificación, y entonces el tribunal procederá a hacerla”. R. Hernández Colón, *op cit.*, página 175. “La sustitución puede hacerse bien por la parte contraria o bien por el sustituto”. *Íd.*, página 177. Si la sucesión de la parte que falleció no solicita la sustitución, la parte contraria lo puede hacer. Pero ello conlleva que los traiga al pleito a través del emplazamiento, según se dispone en la Regla 4 de las de Procedimiento Civil, *supra*, R. 4. *Íd.* Como

resolvió el Tribunal Supremo en **Echevarría Jiménez v. Sucn. Pérez Meri**, 123 DPR 664, 685 (1989): “[...] la sustitución no es discrecional, procede si en relación con la solicitud de sustitución se ha cumplido con el trámite procesal provisto en la Regla 22.1” de las de Procedimiento Civil, *supra*. Ahora bien, si la sustitución no se realiza dentro del término que disponga el tribunal, el caso se desestimarán sin perjuicio. Íd.

#### D.

Por otra parte, el Tribunal Supremo definió la doctrina de cosa juzgada como “lo ya resuelto por fallo firme de un Juez o Tribunal competente, y lleva en sí la firmeza de su irrevocabilidad”. **Presidential v. Transcaribe**, 186 DPR 263, 273 (2012), citando al tratadista español Manresa. Esta doctrina tiene el propósito de “[...] ponerle fin a los litigios luego de haber sido adjudicados de forma definitiva por los tribunales y, de este modo, garantizar la certidumbre y la seguridad de los derechos declarados mediante una resolución judicial para evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes”. **Ortiz Matías et al. v. Mora Development**, 187 DPR 649, 655 (2013). Véase, entre otros, **Presidential v. Transcaribe**, *supra*, pág. 273-274; **Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.**, 133 DPR 827, 833-834 (1993).

El Artículo 1204 del Código Civil de 1930 codificaba la doctrina de cosa juzgada en respuesta al interés del Estado de poner fin a los litigios luego de ser adjudicados de manera definitiva por los tribunales.<sup>16</sup> **P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.**, 175 DPR 139, 151 (2008). Dicha doctrina impide que se litigue dos veces una misma causa de acción donde concurren la más perfecta identidad de cosas, causas, litigantes y la calidad con que lo fueron. Íd. Ahora bien, la cosa juzgada **en su modalidad de impedimento colateral**

---

<sup>16</sup> 31 LPRA ant. sec. 3343.



**por sentencia** no requiere la identidad de causas. Íd. Procede tal modalidad cuando la parte contra la cual se interpone litigó y resultó perdedora en un pleito anterior. Íd. Mediante esta modalidad se impide que -un hecho esencial en la adjudicación de una sentencia final en un pleito anterior- sea litigado nuevamente. Íd. De forma que, la sentencia válida y final será concluyente en el segundo pleito entre las partes, aunque envuelvan causas distintas. Íd.

**E.**

Por otro parte, el Registro de la Propiedad permite la publicidad a terceros de los derechos que constan inscritos en éste.

***Distribuidores Gas PR v. Registradora***, 188 DPR 351, 359 (2013).

Su propósito es proteger la certeza del tráfico económico y jurídico inmobiliario. Íd. El principio de prioridad fue incorporado a nuestro ordenamiento jurídico para disponer que los documentos presentados en el Registro de la Propiedad se califiquen según el estricto orden en que llegaron. Íd., pág. 361. Ante ello, el momento de presentación del título en el Registro de la Propiedad, y no el momento del otorgamiento, será el factor decisivo para otorgar la preferencia de rango del derecho presentado. Íd., pág. 363. Véase, además, el entonces vigente Artículo 56 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, conocida como la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA ante sec. 2259.<sup>17</sup> Sin embargo, lo anterior está subordinado al proceso de calificación, el cual en su ejercicio debe evaluarse el cumplimiento con los principios de legalidad y tracto sucesivo. ***Ponce Federal Savings v. Registrador***, 105 DPR 486, 493 (1976).

En armonía con lo anterior, en nuestro ordenamiento jurídico, la hipoteca es un derecho real, de naturaleza accesoria, indivisible,

---

<sup>17</sup> La citada legislación fue derogada por la Ley Núm. 210-2015, conocida como Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 30 LPRA secs. 6001 *et seq.* No obstante, hacemos referencia a la ley derogada, toda vez que era la vigente al momento de los hechos bajo consideración.

y de naturaleza constitutiva. **Westernbank v. Registradora**, 174 DPR 779, 784 (2008). Es decir, para que surta efectos, es indispensable que la hipoteca conste en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad. Artículo 1774 del entonces vigente Código Civil de 1930, 31 LPRA ante sec. 5042. Ciertamente, el principio de prioridad permite conocer el orden de rango preferente que tendrán las hipotecas inscritas según fueron presentadas en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, existe la posibilidad de discrepancia entre la situación registral y la realidad extra registral, lo que provoca la existencia de inexactitudes registrales, las cuales pueden ser rectificadas. Véase el entonces vigente Artículo 110 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA ant. sec. 2360.

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

**F.**

En otro extremo, la Sección 2-104 de la Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, según enmendada, mejor conocida como la Ley de Transacciones Comerciales (Ley de Transacciones Comerciales o Ley Núm. 208), inciso (a), dispone que un *instrumento negociable* es:

[U]na promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden, si el mismo: (1) es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor; (2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica; y (3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero, pero la promesa u orden puede contener (i) un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago, (ii) una autorización o poder al tenedor para admitir sentencia o liquidar la colateral o disponer de ella de otra forma, o (iii) una renuncia al beneficio de cualquier ley que exista concediéndole una ventaja o protección a un deudor.<sup>18</sup>

El inciso (e) establece que un instrumento es un *pagaré* si es una promesa.<sup>19</sup>

La Sección 1-201, inciso (20), de la Ley de Transacciones Comerciales define el tenedor, con relación a un instrumento negociable, como “la persona en posesión del mismo si el instrumento es pagadero al portador o, en el caso de un instrumento pagadero a una persona identificada, si la persona identificada está en posesión del mismo”.<sup>20</sup>

Por otro lado, la Sección 2-204 de la Ley de Transacciones Comerciales dispone que:

[Un] *[e]ndoso* significa una firma, que no sea la de un signatario como firmante, librador o aceptante, que por sí sola o acompañada de otras palabras se añade en un instrumento con el propósito de (i) negociar el instrumento, (ii) restringir el pago del instrumento, o (iii) incurrir en la responsabilidad del endosante respecto al instrumento, pero independientemente de la intención del signatario, una firma y las palabras que la acompañen es un endoso a menos que las palabras que acompañan la firma, los términos del instrumento, el lugar donde está la firma u otras circunstancias no ambiguas indiquen que la firma fue puesta con un propósito distinto al de un endoso. Para el

<sup>18</sup> 19 LPRA sec. 504.

<sup>19</sup> Íd.

<sup>20</sup> 19 LPRA sec. 451.

propósito de determinar si una firma [o endoso] está añadida en un instrumento, un papel adherido al instrumento se considera parte del instrumento.<sup>21</sup> (Énfasis nuestro y texto omitido del original).

El inciso (a) de la Sección 2-201 de la Ley de Transacciones Comerciales define la negociación de un instrumento como: “una cesión de la posesión de un instrumento, bien sea ésta voluntaria o involuntaria, por una persona que no sea el emisor a una persona que con ello se convierta en su tenedor”.<sup>22</sup> Con excepción de la negociación por un remitente, la negociación requiere la cesión de la posesión del instrumento y su endoso por el tenedor si el instrumento es pagadero a una persona identificada. Íd. Ahora bien, si es pagadero al portador, el instrumento puede negociarse a través de la cesión de la posesión solamente. Íd.

Por otro lado, la cesión de un instrumento surge cuando se entrega por una persona que no es su emisor con el fin de darle a quien lo recibe el derecho de exigir el cumplimiento del instrumento. Sección 2-203 de la Ley de Transacciones Comerciales.<sup>23</sup> Independientemente de que sea o no una negociación, la cesión le confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento. Íd. Ello incluye cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe. Íd. Sin embargo, el cesionario no podrá adquirir los derechos de un tenedor de buena fe por una cesión directa o indirecta de un tenedor de buena fe si el cesionario participó de fraude o ilegalidad que afectó el instrumento. Íd. Salvo pacto en contrario, si se cede un instrumento por valor y el cesionario no se convierte en un tenedor por falta de endoso del cedente, el cesionario tiene derecho a exigir específicamente el endoso incondicional del instrumento por el cedente, no obstante,

---

<sup>21</sup> 19 LPRA sec. 554.

<sup>22</sup> 19 LPRA sec. 551.

<sup>23</sup> 19 LPRA sec. 553.

la negociación del instrumento no ocurrirá hasta tanto el endoso se haya realizado. Íd.

En otro extremo, la Sección 2-108 de la Ley de Transacciones Comerciales establece que: “Una promesa u orden es ‘pagadera a la presentación’ si la misma (i) especifica que es pagadera a la presentación o a la vista o de otra forma indica que es pagadera cuando el tenedor lo exija, o (ii) no especifica ninguna fecha de pago”.<sup>24</sup> A tenor con ello, se considera vencido en el momento en que su tenedor exige el pago de la obligación. **Dist. Unidos Gas v. Sucn. Decllet Jiménez**, 196 DPR 96, 113 (2016).

Con relación a la prescripción, la Sección 2-118, inciso (h) de la Ley de Transacciones Comerciales establece que: “una acción para exigir el cumplimiento de una obligación, de una parte de pagar un pagaré garantizado por una hipoteca sobre bienes inmuebles, y todo interés devengado por tal obligación, deberá iniciarse dentro del término dispuesto por el Artículo 1864 del Código Civil de Puerto Rico para el ejercicio de la acción hipotecaria”.<sup>25</sup> El entonces vigente Art. 1864 establecía que: “La acción hipotecaria prescribe a los veinte (20) años, y las personales que no tengan señalado término especial de prescripción, a los quince (15)”.<sup>26</sup> Por lo cual, la acción para exigir el cumplimiento de los pagarés hipotecarios vencidos a la presentación prescribe a los veinte años. **Dist. Unidos Gas v. Sucn. Decllet Jiménez**, supra, pág. 113. “A esos efectos, de la Ley Núm. 208 se colige con meridiana claridad que el crédito evidenciado en un pagaré hipotecario vencido a la presentación puede ser exigible en cualquier momento, pero nunca en exceso del término de veinte años”. Íd. Veáse, además, **Westernbank v. Registradora**, 174 DPR 779, 787 (2008).

---

<sup>24</sup> 19 LPRA sec. 508.

<sup>25</sup> 19 LPRA sec. 518.

<sup>26</sup> 31 LPRA ant. sec. 5294.

**IV.**

En el primer señalamiento de error, el apelante alegó que el TPI erró al no desestimar la demanda y al dictar una sentencia nula a favor de RUP Corporation. Argumentó que dicha corporación era inexistente, carecía de personalidad jurídica, capacidad y legitimación activa para presentar la demanda.

Según pormenorizamos, el Art. 9.08 de la Ley General de Corporaciones, *supra*, establece que una corporación disuelta continuará como cuerpo corporativo por un periodo de tres (3) años a partir de su disolución. Además, con relación a los pleitos entablados por la corporación o contra esta antes de la disolución o durante los tres (3) años posteriores a dicha fecha, el citado artículo dispone que la corporación continuará como entidad corporativa aun después del plazo de tres (3) años hasta tanto culminen los procedimientos relacionados al pleito.

En el caso de marras, la RUP Corporation fue disuelta el 29 de febrero de 2012 y la *Demanda* fue radicada el 23 de octubre de 2013. Resulta palmario que RUP Corporation presentó la *Demanda* dentro del periodo de tres (3) años que establece el Art. 9.08 de la Ley General de Corporaciones, *supra*. Por lo que, al momento en que incoó el pleito ante nos estaba facultada para ello. En consecuencia, el TPI no cometió el primer error.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos en conjunto el segundo, tercero, cuarto y quinto error. En síntesis, el apelante planteó que el TPI no podía dictar sentencia toda vez que carecía de jurisdicción sobre el caso. Arguyó que no se emplazaron los herederos del señor Ayendez Moreno y que, por tal razón, faltaban partes indispensables y procedía desestimar la causa de acción.

Según surge de los documentos que obran en el apéndice, el señor Ayendez Moreno falleció el 17 de julio de 2013.<sup>27</sup> Por otro lado, la *Demanda* en el caso de epígrafe fue radicada el 23 de octubre de 2013.<sup>28</sup> Tras conocer el fallecimiento del señor Ayendez Moreno, el 2 de septiembre de 2014, RUP Corporation presentó una *Demanda Enmendada* para incluir al Fideicomiso Ayendez Faccio, como heredero del causante.<sup>29</sup> En la *Resolución* del 15 de enero de 2019, el TPI resolvió: “Reconocemos, además, que acorde con el testamento abierto otorgado por el causante allí se instituyó como herederos al Fideicomiso Ayendez Faccio y al Fideicomiso Caritativo Familia Ayendez Faccio, con las disposiciones específicas que dicho documento expresa”.<sup>30</sup> Posteriormente, la apelada presentó una *Tercera Demanda Enmendada* para incluir como partes codemandadas al Fideicomiso Caritativo Familia Ayendez Faccio y San Salvador 765, Inc. En la *Sentencia Final*, el TPI determinó que ambas entidades fueron emplazadas mediante diligenciamiento personal.

Tras un análisis objetivo, sereno y cuidadoso de los hechos del caso de autos a la luz de normas jurídicas pormenorizadas, resolvemos que los errores segundo, tercero, cuarto y quinto no se cometieron. Se desprende palmariamente que las partes indispensables fueron incluidas al pleito y que el TPI adquirió jurisdicción sobre los herederos del señor Ayendez Moreno.

En el sexto error, el apelante imputó al TPI haber errado al dictar la *Sentencia*, a pesar de que RUP Corporation nunca había sido titular, ni endosatario, ni poseedor de buena fe del pagaré de \$345,000.00, ni al momento de radicar el caso de epígrafe ni después.

---

<sup>27</sup> Apéndice de la apelación, pág. 115A.

<sup>28</sup> Íd., Anejo 11, págs. 186-190.

<sup>29</sup> Íd., Anejo 10, págs. 182-185. Véase, además, las páginas 127-143 del apéndice de la apelación.

<sup>30</sup> Íd., pág. 5.

De los documentos que obran en autos, surge que el pagaré que garantiza la hipoteca objeto de controversia era pagadero a favor de RUP Corporation o a su orden.<sup>31</sup> Dicho pagaré fue endosado, el 24 de noviembre de 1998, a favor de The Bank & Trust of Puerto Rico o a su orden. Se desprende, además, que el 14 de abril de 2014 Bancoop entregó el pagaré original a RUP, sin endoso.<sup>32</sup> En vista de lo anterior, en el momento en que el TPI adjudicó los derechos, RUP Corporation tenía posesión del pagaré.

Cabe señalar que en el presente caso RUP Corporation no está reclamando el cobro del crédito objeto del pagaré. Más bien la apelada solicitó al TPI que declarara nula, inexistente e ilegal la cancelación de la hipoteca constituida mediante la escritura pública número siete (7) del 15 de diciembre de 1995, otorgada ante el Notario José R. Franco Rivera, garantizada por el pagaré de \$345,000.00. Ello debido a que fue cancelada erróneamente por el Registrador de la Propiedad al amparo de su interpretación de la *Orden* emitida por el TPI, Sala Superior de San Juan, en el caso K CD2005-0063. Aunque el apelante aludió a que la hipoteca y el pagaré estaban vencidos, la cancelación no surgió como parte del proceso establecido en la entonces vigente Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como la *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*.<sup>33</sup> Por lo cual, el sexto error no se cometió.

En el séptimo y octavo error, el apelante alegó que el TPI erró al dictar una sentencia nula toda vez que las cuestiones fueron planteadas anteriormente. Esgrimió que la apelada presentó su reclamo ante el TPI, Sala Superior de San Juan, en el caso K

---

<sup>31</sup> Íd., págs. 31-34.

<sup>32</sup> Íd., págs. 41-42.

<sup>33</sup> Véase el entonces vigente, artículo 181 de la Ley Núm. 198, supra, el cual dispone en lo pertinente que: “Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán a las normas legales establecidas en los títulos VI y VIII para las inscripciones y cancelaciones en general sin perjuicio de las especiales contenidas en esta ley”. 30 LPRA ant. sec. 2577.



CD2005-0063 y que, además, RUP Corporation solicitó al Registrador de la Propiedad inscribir a su favor el rango preferente de la hipoteca y el pagaré, lo cual le fue denegado. Arguyó que ambos procedimientos advinieron finales y firmes y no procedía atacarlos colateralmente. Sin embargo, en el expediente del caso no hay ninguna determinación del TPI, Sala Superior de San Juan, o del Registrador de la Propiedad que avalen los planteamientos del apelante. De un análisis de los documentos que obran en el apéndice no surge que el planteamiento de la cancelación de la hipoteca haya sido dirimido por el TPI en la sentencia dictada en el caso K CD2005-0063. Por el contrario, la cancelación surgió como resultado de la interpretación del Registrador de la Propiedad del mandato del TPI en dicho caso. Nada hay en el expediente que sustente sus alegaciones y derrote la presunción de legalidad y corrección que acompaña la *Sentencia* apelada. En consecuencia, el TPI no cometió los errores séptimo y octavo.

**V.**

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

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