

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

SAF LLC

Apelante

v.

BAUTISTA REO PR,
CORP.; BANCO DE
DESARROLLO
ECONÓMICO PARA
PUERTO RICO

Apelada

KLAN202200896

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Bayamón

Civil número:
BY2022CV00522

Sobre:
Nulidad de venta judicial
y Asiento registral

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Romero García, la Jueza Ortiz Flores¹ y el Juez Monge Gómez.²

Monge Gómez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de marzo de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte apelante, SAF LLC, (en adelante, “SAF” o la “Apelante”) mediante recurso de apelación presentado el 14 de noviembre de 2022. Nos solicitó la revocación de la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante, el “TPI”) el 20 de septiembre de 2022, notificada y archivada en autos el 27 del mismo mes y año. Mediante el referido dictamen, el foro apelado declaró Ha Lugar una solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte apelada, Bautista Reo PR, Corp. (en adelante, “Bautista”) y el Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico (en adelante, el “BDE”) (en conjunto los “Apelados”), y desestimó la reclamación incoada por el Apelante, con perjuicio.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se *confirma* la *Sentencia* apelada.

¹ A través de la Orden Administrativa OATA-2023-040, se designó a la Hon. Laura I. Ortiz Flores en sustitución de la Hon. Gina R. Méndez Miró, luego del cese de funciones de esta última como jueza del Tribunal de Apelaciones.

² Mediante Orden Administrativa OATA-2023-001, se designó al Hon. José Johel Monge Gómez en sustitución del Hon. Abelardo Bermúdez Torres, para entender en los méritos el recurso de epígrafe.

I.

El 20 de octubre de 2008, Doral Bank (en adelante, “Doral”) y José Benítez Gorbea y Larissa Rivera Rocafort (en adelante, los “deudores hipotecarios”) otorgaron la Escritura Núm. 227 sobre Primera Hipoteca *Pari-Passu* ante el Notario Público William López Méndez, en garantía de un pagaré hipotecario por la cantidad de \$268,600.00 (en adelante, “Escritura *Pari-Passu*”). La misma gravó la Finca Núm. 32,867, inscrita al folio 136 del tomo 1246 del Municipio de Guaynabo (en adelante, el “Inmueble” o la “Propiedad”). Conforme los términos de la *Escritura Pari-Passu*, las partes acordaron **igualar en rango** las hipotecas en las inscripciones 7ma (\$80,000.00), 9na (\$61,400.00) y 11ma (\$268,600.00), para que tuvieran el **rango de primera** hipoteca sobre el antedicho inmueble. Igualmente, se hizo constar que se habían presentado tres escrituras adicionales, a saber: (1) Escritura Núm. 1 otorgada el 3 de enero de 2001, mediante la cual se subordinó el rango de cierta hipoteca de \$80,000.00 en beneficio de una hipoteca de \$21,000.00; (2) Escritura Núm. 2 otorgada el 3 de enero de 2001, mediante al cual se constituyó la hipoteca de \$21,000.00 a favor del Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico; y (3) Escritura Núm. 141 otorgada el 8 de octubre de 2003, en la que se canceló la hipoteca de \$21,000.00, constituida mediante la antedicha Escritura Núm. 2.

Debemos destacar que de la Escritura *Pari-Passu* se desprende que Doral era el tenedor de los originales de los siguientes pagarés hipotecarios: inscripción 7ma sobre hipoteca de \$80,000.00, inscripción 8va sobre hipoteca de \$500,000.00, inscripción 9na sobre hipoteca de \$61,400.00 e inscripción 11ma sobre hipoteca de \$268,600.00. Estos pagarés posteriormente fueron negociados.³

³ Surge del Alegato de la Parte Apelada que, en el 2008, Doral y BDE suscribieron un *Participation Agreement*, en el cual BDE compró un 50% del contrato de préstamo del colateral objeto de ejecución en el caso ventilado ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, Caso Núm. K CD2015-2240.

El pagaré hipotecario por la suma de \$500,000.00 fue negociado a Operating Partners, LLC, de quien SAF es sucesor en interés. Operating Partners presentó primera “**Demanda**” sobre cobro de dinero y ejecución hipoteca el 13 de julio de 2014 en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, bajo el Caso Núm. D CD2014-1613, contra José Benítez Gorbea, Larissa Rivera Rocafort y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos. Como parte de los procedimientos en dicho caso y según se desprende de la Certificación Registral del Inmueble, se anotó el correspondiente Aviso de Demanda en el Registro de la Propiedad el 9 de julio de 2014. Para el 2015, SAF adquirió de buena fe el pagaré objeto de ejecución y luego de la correspondiente sustitución de parte, continuó como demandante en el pleito.

Posterior a la radicación de la primera “**Demanda**”, Bautista Cayman Asset Company (en adelante, “Bautista Cayman”), sucesor en interés de Doral, adquirió los pagarés de \$80,000.00 y \$268,600.00. Consecuentemente, el 19 de octubre de 2015, Bautista Cayman y el BDE presentaron segunda “**Demanda**” ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, bajo el Caso Núm. K CD2015-2240, sobre cobro de dinero, ejecución de prendas e hipotecas por la vía ordinaria e *in rem* en contra de Ájili Mójili, Inc., José Benítez Gorbea, Larissa Rivera Rocafort y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos. En dicho litigio, acreditó el colateral objeto de ejecución, además de las tres (3) hipotecas bajo las inscripciones 7ma (\$80,000), 9na (\$61,400.00) y 11ma (\$268,600.00).⁴

En cuanto a la segunda “**Demanda**”, el TPI de San Juan dictó *Sentencia* el 16 de marzo de 2016, la cual culminó en la adjudicación y venta judicial del Inmueble y la cancelación de los asientos posteriores. Dicho mandamiento fue expedido el 26 del mismo mes y año.

⁴ El 27 de enero de 2017, Bautista Cayman presentó “**Solicitud de Sustitución de Parte Demandante**” mediante la cual informó que Bautista adquirió todo el interés de Bautista Cayman en las facilidades de crédito objeto del presente litigio, quedando así subrogado en todos los derechos de Bautista Cayman. Ap. de la Apelada a la pág. 354.

Por otro lado, el 28 de marzo de 2016, notificada el 4 de abril de 2016, el foro de instancia de Bayamón, igualmente, emitió *Sentencia* en la cual declaró Ha Lugar la primera “**Demanda**” y ordenó la venta en pública subasta de la Propiedad. El 18 de octubre de 2016, se celebró la subasta ordenada por el TPI de Bayamón, en la cual se le adjudicó a SAF la buena pro.

No obstante lo anterior, el 3 de mayo de 2017, SAF presentó moción solicitando la paralización de los procedimientos ante el caso civil K CD2015-2240 y alegó que la Sala de San Juan carecía de jurisdicción, por lo que procedía la nulidad de la *Sentencia* emitida en dicho caso. Mediante *Orden* emitida el 10 de mayo de 2017, notificada al día siguiente, el foro primario de San Juan denegó la paralización, por lo que acudieron ante este Tribunal, en el caso núm. KLCE201701065. El 29 de junio de 2017, un Panel Hermano emitió *Resolución* mediante la cual denegó la expedición del auto de *certiorari* presentado. Insatisfecho, SAF recurrió ante el Tribunal Supremo en el Caso Núm. CC-2017-0789. El 29 de octubre de 2021, el Alto Foro dictó *Sentencia*, en la que concluyó que el TPI de San Juan tenía jurisdicción porque SAF no había adquirido el dominio del Inmueble, puesto que no se había otorgado la escritura pública de venta judicial a su favor.

Así las cosas, el 11 de mayo de 2017, se celebró la segunda subasta mediante la cual se le adjudicó la buena pro a Bautista y el BDE. El 16 de mayo de 2017, notificada el 17 de mismo mes y año, el TPI de San Juan emitió *Orden de Confirmación de Venta Judicial de la Finca Número 32,867* y *Orden de Cancelación de Asientos Posteriores*. Mientras que el 26 de mayo de 2017, expidió *Mandamiento de Cancelación de Asientos Posteriores*. Consecuentemente, el 14 de agosto de 2017, Bautista y el BDE otorgaron la Escritura Núm. 14 sobre Venta Judicial ante el Notario José Antonio Díaz Brugueras. El 22 de agosto de 2017, presentaron dicha escritura ante el Registro de la Propiedad, además de la *Orden* y *Mandamiento* emitido por el foro de instancia. En misma fecha, los

Apelados presentaron la Solicitud de Cambio de Dueño ante el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (“CRIM”).

Conviene destacar que no fue hasta el 20 de julio de 2017, enmendada el 24 de agosto de 2017, que el TPI de Bayamón dictó *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial Enmendada*. Ello “a los efectos de hacer constar que la venta judicial y adjudicación de la finca hipoteca[da] antes descrita, es libre de carga y gravámenes **posteriores** a la hipoteca ejecutada que surgen del Registro de la Propiedad”.⁵ (Énfasis en el original).

El 8 de febrero de 2022, los Apelados presentaron “**Moción de Lanzamiento**”, así como “**Moción en Solicitud de Orden Permitiendo Acceso a la Finca Número 32,867**”, las cuales fueron concedidas mediante *Órdenes* notificadas el 16 de febrero de 2022. Finalmente, el 1 de abril de 2022, Bautista y el BDE lograron ejecutar el lanzamiento del Inmueble.

A raíz de la determinación del Tribunal de Apelaciones y del Tribunal Supremo, el 9 de febrero de 2022, SAF presentó la “**Demanda**” relacionada con el presente recurso de apelación, sobre nulidad de venta judicial y asiento registral, en contra Bautista y el BDE. En esta, alegó que la inscripción 8va sobre la hipoteca de \$500,000.00 tenía rango preferente a las hipotecas de la inscripción 7ma, 9na y 11ma. Por tanto, lo solicitó que se declarara nula la venta judicial mediante la cual las Apeladas adquirieron la Propiedad y la inscripción de la venta judicial y la cancelación de hipoteca a favor de SAF. Además, solicitó que se ordenara al Registro de la Propiedad que cancelara la inscripción de la venta judicial a favor de Bautista y el BDE, así como la nota de cancelación de la hipoteca a favor de éstas, por haber obviado las constancias registrales e inscribir la venta judicial.

⁵ Véase, *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial Enmendada* emitida el 21 de agosto de 2017, notificada el 24 de mismo mes y año, Ap. de la Apelada a la pág. 462.

Consecuentemente, el 29 de abril de 2022, Bautista presentó "**Moción de Sentencia Sumaria**", a la cual se unió BDE el 11 de mayo de 2022. Mediante la misma, sostuvo que los pagarés de los cuales era tenedor y las hipotecas que los garantizaban (inscripciones 7ma, 9na y 11ma), eran preferentes a la hipoteca de la cual SAF era acreedor. Por otro lado, alegó que la Apelante quería relitigar asuntos relacionados a la ejecución de hipoteca que no se relacionan a una determinación de los rangos de las hipotecas y que fueron confirmados por los foros apelativos en el caso civil K CD2015-2240, los que constituyen *res judicata*, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia. Por último, indicó que las alegaciones conclusivas de SAF no rebaten la presunción de legalidad de las calificaciones e inscripciones practicadas por el Registrador.

El 15 de julio de 2022, SAF presentó su Oposición. En ella, incluyó una Certificación Registral de la Propiedad expedida el 24 de septiembre de 2015. En la misma insistió que la hipoteca de la 8va inscripción tenía rango de primera, debido a que la hipoteca de la **7ma inscripción había sido postergada a un rango inferior**. Resultando ello en que la hipoteca de \$500,000.00 que adquirió gozara de un rango preferente a las de Bautista y BDE. No obstante, dispuso como alternativa que, de no tener rango preferente, la *Escritura Pari-Passu* no incluía manifestación del notario autorizante que tuvo ante sí el pagaré para corroborar la manifestación de Doral, en cuanto a que era el tenedor del pagaré, puesto que del mismo no surgía anotación relativa a la negociación de los rangos.

El 18 de julio de 2021, notificada en misma fecha, el foro de instancia emitió *Orden* dando por sometida la "**Solicitud de Sentencia Sumaria**". No obstante, emitió otra *Orden sua sponte* el 23 de agosto de 2022, en la cual requirió a Bautista la presentación de una Certificación Registral donde constaran todas las hipotecas que gravan Inmueble, indicando su rango, estuvieran o no vigentes al momento de su expedición. El 26 de agosto de 2022, Bautista presentó moción en cumplimiento de orden mediante la cual

sometió la Certificación Registral solicitada, expedida el 24 de agosto de 2022 por la Registradora de la Propiedad.

A raíz de ello, SAF impugnó la Certificación Registral presentada por Bautista por no cumplir con lo ordenado por el Tribunal. Planteó que de la certificación no se desprendía el rango preferente que tuvo la hipoteca de la inscripción 8va previo a la corrección realizada que se desprende de la Nota Marginal 8.1 y la fecha en que ocurrió tal aclaración. Arguyó que de las fechas surgía claramente que, al momento de la Apelante adquirir el pagaré, su hipoteca gozaba de un rango preferente a las demás. Por tanto, “su rango estaba protegido por las constancias que surgían del Registro y que, en todo caso, lo convertían en un titular protegido bajo el concepto de tercero registral”. A base de ello, solicitó una vista argumentativa para discutir los asuntos relativos a la Certificación Registral y que se sometiera una certificación que cumpliera con lo requerido por el Tribunal. El foro *a quo* declaró No Ha Lugar la solicitud de vista argumentativa mediante *Orden* el 14 de septiembre de 2022.

Analizadas las posturas de las partes, el TPI emitió *Sentencia* declarando Ha Lugar la “**Moción de Sentencia Sumaria**” y ordenó la desestimación y archivo, con perjuicio, de la “**Demanda**” presentada por SAF. Determinó que las hipotecas de Bautista y el BDE gozan de un rango superior a la del Apelante, por lo que esta no tiene derecho a reclamar primacía de rango. Ello debido a que mediante la Escritura *Pari-Passu*, tanto Doral, siendo el acreedor original de la hipoteca de la inscripción 8va, como los deudores originales, consintieron a la cesión de rango, permitiendo que las hipotecas 9na y 11ma adquirieran el mismo rango que la hipoteca 7ma. Concluyó que para ello se cumplieron con todos los requisitos legales y así quedó inscrito en el Registro de la Propiedad. Por consiguiente, expuso que no había controversia en cuanto a cuáles hipotecas tienen prioridad de rango. De igual forma, indicó que resultaba irrelevante que del pagaré de SAF no surgiera la cesión de rango, pues ello

lo debió litigar ante el Tribunal de San Juan, ya que la controversia del presente pleito era únicamente sobre la prioridad de rango.

Inconforme, SAF presentó "**Solicitud de Reconsideración**" el 12 de octubre de 2022. Allí nuevamente esgrimió su argumento de tercero registral, alegando que al momento de adquirir su derecho de hipoteca surgía del registro que su acreencia era preferente a las hipotecas en la inscripción 7ma, 9na y 11ma. El foro de instancia declaró No Ha Lugar la solicitud el 13 de octubre de 2022, notificada al día siguiente. En desacuerdo con tal determinación, SAF presentó ante nos un recurso de apelación, en el que sostuvo que el foro de instancia cometió los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia y actuó contrario a la Regla 36 de Procedimiento Civil en su determinación de que la hipoteca adquirida por SAF era posterior a las hipotecas de Bautista y del Banco de Desarrollo, a pesar de que era un hecho incontrovertido que las constancias del registro demostraban la preferencia de rango de su hipoteca sobre todas las demás hipotecas inscritas.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al darle validez a una corrección de rango que se hizo de manera ilegal, ya que fue hecha con posterioridad a que SAF adquiriera su derecho de acreencia, y sin esta consentir a la rectificación registral, a pesar de que la corrección afectaba sus derechos legítimamente obtenidos.
3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la hipoteca a favor de las demandadas-apeladas eran preferentes, obviando así el hecho de que SAF era un tercero registral que adquirió su derecho de buena fe, y descansando en las constancias del registro.
4. Bajo el supuesto de que la hipoteca a favor de SAF no tenía un rango preferente, erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la nivelación de rango de las hipotecas entre Bautista y el Banco de Desarrollo Económico fue válida, a pesar de que el titular de la hipoteca [DORAL] que posteriormente fue adquirida por SAF no consintió a tal nivelación, así como validar la actuación de nivelación por un acreedor prendario, y por ende no ser titular del derecho objeto de transacción.

Bautista presentó su alegato en oposición, al cual se unió el BDE el 28 de diciembre de 2022. Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, procedemos a resolver.

II.

A.

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerles a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. 32 LPRA Ap. V, R.1. Así, la Regla 36 del mencionado cuerpo procesal atiende lo referente al mecanismo de sentencia sumaria.

A la luz de sus disposiciones, si de “las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente, y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar la sentencia sumaria a favor de la parte promovente”. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 36.3. En ese sentido, se considera un hecho material o esencial, “aquel que pueda afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”. SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, 184 DPR 133, 167 (2011); Universal Insurance Company y otros v. ELA y otros, 2023 TSPR 24, 211 DPR ____ (2023) (Sentencia). Cabe señalar que el juzgador no está limitado a los hechos o documentos que se produzcan en la solicitud, sino que puede tomar en consideración todos los documentos que obren en el expediente del tribunal.

Solamente se dictará sentencia sumaria en casos en los cuales el tribunal tenga ante su consideración todos los hechos necesarios y pertinentes para resolver la controversia y surja claramente que la parte promovida por el recurso no prevalecerá. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., 185 DPR 288, 299 (2012); PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 911-912 (1994). Sin embargo, el tribunal no podrá dictar sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) haya alegaciones afirmativas en la Demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material; o (4) la moción no procede

como cuestión de derecho. SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, *supra*, pág. 168.

Para prevalecer, el promovente de este recurso debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales sobre la totalidad o parte de la reclamación. Roldan Flores v. M. Cuebas et al., 199 DPR 664, 676 (2018).

Por su parte, la parte promovida por una moción de sentencia sumaria debe demostrar que existe controversia en cuanto a algún hecho material que sea constitutivo de la causa de acción del demandante. Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7, 25-26 (2014). Así, la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria en su contra debe controvertir la prueba presentada y no cruzarse de brazos. ELA v. Cole, 164 DPR 608, 626 (2005). No puede descansar en meras afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva, sino que está obligada a presentar contradecaraciones juradas y/o contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Roldán Flores v. M. Cuebas et al., *supra*, pág. 677; Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 214-215 (2010).

Según las directrices pautadas por nuestro más Alto Foro, una vez se presenta la solicitud de sentencia sumaria y su oposición, el tribunal deberá: (1) analizar todos los documentos incluidos en ambas mociones y aquellos que obren en el expediente del tribunal; y (2) determinar si la parte opositora controvertió algún hecho material o si hay alegaciones en la demanda que no han sido refutadas en forma alguna por los documentos. Abrams Rivera v. ELA, DTOP y otros, 178 DPR 914, 932 (2010).

Al examinar la procedencia de una moción que solicita disponer de un caso sumariamente, el tribunal no tiene que sopesar la evidencia y determinar la veracidad de la materia, sino que su función estriba en determinar la existencia o no de una controversia genuina, la cual amerite ser dilucidada en un juicio plenario. JADM v. Centro Comercial Plaza

Carolina, 132 DPR 785, 802-803 (1983). Además de que “[t]oda inferencia razonable que se realice a base de los hechos y documentos presentados, en apoyo y en oposición a la solicitud de que se dicte sentencia sumariamente, debe tomarse desde el punto de vista más favorable al que se opone a ésta”. ELA v. Cole, 164 DPR 608, 626 (2005) (énfasis suplido).

En el caso de revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, este Foro apelativo se encuentra en la misma posición que el foro de instancia para evaluar su procedencia. Rivera Matos et al. v. Triple-S et al., 204 DPR 1010, 1025 (2020); Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 118 (2015). La revisión que realice el foro apelativo deberá ser *de novo* y estará limitado a solamente adjudicar los documentos presentados en el foro apelado. Vera v. Bravo, 161 DPR 308, 335 (2004). De modo que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Íd. En adición a esta limitación, se ha aclarado que al foro apelativo le está vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia. Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 334-335.

En Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, nuestro más Alto Foro delimitó los pasos del proceso a seguir para la revisión de la sentencia sumaria por parte de este foro revisor, el cual consiste de: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; (2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; (3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles son incontrovertibles; (4) y, de encontrar que los hechos materiales realmente son incontrovertidos, debe proceder a

revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. Íd., págs. 118-119.

B.

En el ámbito del derecho inmobiliario, la norma establece que la inscripción es declarativa debido a que “los derechos reales sobre inmuebles se constituyen, modifican, transmiten o extinguen, con eficacia jurídica, fuera del Registro en virtud de la aplicación de las normas del Derecho civil”. L. R. Rivera Rivera, Derecho registral inmobiliario puertorriqueño, 3ra. ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 42. No obstante, a modo de excepción, existen casos, como son las hipotecas, en que es necesaria la inscripción para que se constituya el derecho real. DLJ Mortgage Capital, Inc. v. García Ramos, 207 DPR 28, 55 (2021). “Ello se debe a que es mediante la inscripción, como acto constitutivo, que ‘la garantía produce efectos reales y adviene eficaz *erga omnes* al ámbito de los derechos reales [...]’”. Haedo Castro v. Roldan Morales, 203 DPR 324, 342 (2019) (citando a Rivera Rivera, op. cit., pág. 487).

Por otro lado, el derecho registral inmobiliario tiene como pilares una serie de principios, entre los cuales se encuentra el principio de prioridad o rango. El mismo se apoya en que “los actos o los títulos se inscriban de acuerdo con el orden de llegada al Registro”. Rivera Rivera, op. cit., pág. 194. Ello tiene como resultado que “los actos registrables que primero ingresen al Registro de la Propiedad gozarán de una preferencia (ya sea excluyente o prelativa) sobre cualquier otro acto presentado con posterioridad, aunque el último acto presentado fuese de fecha anterior (*prior tempore potior iure*)”. Distribuidores Gas P.R. v. Registradora, 188 DPR 351, 362-363 (2013) (citando a Gasolinas de Puerto Rico v. Registrador, 155 DPR 652, 675 (2001)). El rango registral es inherente al asiento de presentación ya que “determina la superioridad de rango o preferencia entre dos o más inscripciones relativas a una misma finca”. Rivera Rivera, op. cit., pág. 269.

La Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA sec. 200a, *et seq.* según enmendada, conocida como la “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad” (en adelante, “Ley Hipotecaria”),⁶ permite que se pueda afectar el orden cronológico de los títulos presentados en el Registro. El Artículo 189 de la Ley Hipotecaria permite que una hipoteca se posponga a favor de otra de constitución futura u otorgada simultáneamente.

Específicamente, el referido Artículo dispone lo siguiente:

Primero.— Que el acreedor que permute o haya de posponer **consienta expresamente en escritura pública a la permuta o posposición.**

Segundo.— **Que la permuta o posposición sea consentida por los acreedores posteriores o intermedios que surjan del Registro.** En caso de permuta o posposición deberán siempre consentir los titulares de gravámenes sobre la hipoteca pospuesta o permutada.

Tercero.— Que se determine la responsabilidad máxima por capital, intereses, costas u otros conceptos de la hipoteca futura cuyo rango se convierte en superior así como su duración máxima.

Cuarto.— Que la hipoteca que haya de anteponerse, bien si se trata de hipoteca futura o de una simultáneamente otorgada, se inscriba dentro del plazo necesariamente convenido al efecto, que no deberá exceder de cuatro años. 30 LPRA sec. 2606 (énfasis suplido).

C.

Los instrumentos negociables “son documentos en los que se plasma el derecho a cobrar una suma de dinero y a los que el ordenamiento jurídico les confiere una especial habilidad para circular”. COSSEC, et al. v. González López, et al., 179 DPR 793, 799 (2010) (citando a M.R. Garay Auban, Derecho Cambiario, Ponce, Ed. Revista de Derecho Puertorriqueño, 1999, pág. 1). El Art. 2-104 de la Ley Núm. 208-1995, según enmendada, conocida como la “Ley de Transacciones Comerciales

⁶ El citado estatuto fue derogado por la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA secs. 6001 *et seq.*, también conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”. Ahora bien, el Artículo 309 de dicha pieza legislativa dispone lo siguiente: “Ninguna disposición de esta Ley se aplicará, o afectará, en forma alguna a los procedimientos judiciales en cobro y ejecución de créditos hipotecarios iniciados ante el tribunal antes de la fecha de entrar en vigor esta Ley. Estos procedimientos continuarán tramitándose conforme a la legislación o reglamentación anterior sobre la materia”. 30 LPRA sec. 6542. En vista de que el caso de autos se presentó para impugnar la nulidad de ciertos asientos registrales que se efectuaron bajo las disposiciones de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, *supra*, para propósitos de adjudicación, utilizaremos lo allí establecido.

de Puerto Rico”, define un “instrumento negociable” como una promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero si es: (1) pagadero al portador o a la orden, al momento de ser emitido o cuando el tenedor adviene en posesión de éste; (2) pagadero en una fecha específica o a la presentación; y (3) si no especifica otra instrucción o compromiso más que el de pago del dinero aun cuando puede incluir el compromiso de dar o mantener colateral que garantice el pago, una autorización al tenedor para admitir sentencia o liquidar y disponer del colateral, o una renuncia al beneficio de cualquier ley que le conceda protección al deudor. 19 LPRA sec. 504. El documento, claro está, debe constar por escrito y estar firmado. Santos García v. Banco Popular, 172 DPR 759, 769 (2007).

Uno de los instrumentos negociables modernos que más se utiliza es el pagaré. COSSEC, et al. v. González López, et al., supra, pág. 799. El instrumento negociable es un pagaré si “es una promesa”. 19 LPRA sec. 504 (e). Una promesa es “un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar”. 19 LPRA sec. 503 (a)(9). El estatuto reconoce la existencia de diversos tipos de pagarés, lo que dependerá del momento en que resultan exigibles. Westernbank v. Registradora, 174 DPR 779, 786 (2008). Define los pagarés vencidos a la presentación y los pagaderos en fecha específica. 19 LPRA sec. 508. La orden o promesa será pagadera a la presentación si: “(1) 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 (2) no especifica ninguna fecha de pago”. 19 LPRA sec. 508 (a). Este tipo de instrumento se considera vencido desde que su tenedor exige el pago de la obligación. Íd. Mientras que aquéllos de fecha específica son pagaderos una vez ha transcurrido un periodo de tiempo específico desde su presentación o aceptación. Íd.

III.

Conforme hemos adelantado, el presente recurso versa sobre la interpretación del TPI a la inscripción de ciertos asientos registrales efectuados sobre el Inmueble. La Apelante sostiene que es el acreedor de

una hipoteca inscrita que tiene rango anterior a la inscripción de varias hipotecas que garantizan ciertos pagarés de los cuales los Apelados son tenedores. Específicamente, la controversia principal planteada en el recurso ante nos está relacionada con la transacción representada en la *Escritura Pari-Passu* y la interacción de las hipotecas que figuran en las inscripciones séptima, octava, novena y décimo primera.

De entrada, debemos comenzar por establecer que los tribunales de primera instancia poseen amplia discreción para emitir aquellas órdenes necesarias con el fin de obtener una pronta tramitación, manejo y adjudicación del caso y sus controversias. Ello es cónsono con el principio consignado en la Regla 1 de las de Procedimiento Civil de facilitar el manejo de los procedimientos, de forma que se garantice una solución justa, rápida y económica. 32 LPRA Ap. V, R. 1. Colegimos pues, que, bajo este precepto, el foro de instancia tenía la potestad de solicitar a Bautista, o a cualquiera de las partes, una Certificación Registral actualizada con los requerimientos que entendía necesarios para adjudicar las controversias esgrimidas en la solicitud de sentencia sumaria. Por lo tanto, aunque tanto SAF como los Apelados presentaron unas Certificaciones Registrales, el foro primario tenía discreción para requerir la presentación de una certificación vigente que incluyera el rango de todas las hipotecas en controversia que gravaban la propiedad objeto del pleito para estar en mejor posición de adjudicar la “**Solicitud de Sentencia Sumaria**”.

Por consiguiente, no fue el foro primario quien le hizo el trabajo a los Apelados, como alega SAF en su recurso, pues la certificación solicitada no fue el único documento utilizado para realizar la determinación final. Además de que, dada la naturaleza de la controversia planteada ante el foro apelado, la Certificación Registral solicitada es el documento indispensable para que el TPI pudiera estar en mejor posición de ejercer su función judicial de una manera responsable. De hecho, es el documento por excelencia para adjudicar controversias sobre operaciones registrales en nuestra jurisdicción. Adjudicar una controversia de esta índole sin el

beneficio de una certificación registral actualizada no sería ejercer nuestro ministerio de una forma responsable.

Establecido lo anterior, analicemos la procedencia de los señalamientos de error que nos ocupan.

En el primero, SAF plantea que erró el foro de instancia al concluir que se desprendía de la Certificación Registral, así como del expediente ante su consideración, que las hipotecas de Bautista y el BDE gozan de un rango superior a la suya. No le asiste la razón. Nos explicamos.

Para un mejor entendimiento de nuestra conclusión, es de umbral citar la parte pertinente de la Certificación Registral expedida el 24 de agosto de 2022, veamos:

Según inscripción 7ma. HIPOTECA a favor del Portador, por la suma de \$80,000.00 con interés al 16% anual. Vencimiento a la Presentación a la Demanda. Tasada en \$80,000.00. Testimonio #130; en virtud de la escritura #09 otorgada en San Juan el 21 de junio de 2000 ante la notaria María del Rosario Pujol Thompson.

NOTA MARGINAL 7.1 La inscripción 7^a adjunta queda SUBORDINADA a la inscripción 10^a por los motivos expresados al margen de dicha inscripción.

NOTA MARGINAL 7.2 Los titulares José Alfredo Benítez Gorbea y su esposa Larissa Ivonne Rivera Rocafort y Doral Bank, acuerdan igualar el rango de las hipotecas que surgen de las inscripciones 9^a y 11^a por la suma de \$61,400.00 y \$268,600.00, respectivamente, al rango de esta hipoteca en “Pari Passu”, en virtud de la escritura #227 otorgada en San Juan el 20 de octubre de 2008 ante el notario William López Méndez.

Según inscripción 8va. HIPOTECA a favor del Doral Bank, por la suma de \$500,000.00 con interés al 6.625% anual. Vencimiento 1ro de octubre de 2033. Tasada en \$500,000.00. Testimonio #595; en virtud de la escritura #136 otorgada en San Juan el 30 de septiembre de 2003 ante el notario Joaquín Del Rio Rodriguez.

NOTA MARGINAL 8.1 Se amplía este asiento para hacer constar que la inscripción 10^a es PREFERENTE a la inscripción 8^a, por tratarse de un asiento presentado con anterioridad al documento que motivo la mencionada inscripción 8^a, que por error o inadvertencia en las operaciones registrales NO se inscribió el documento en el estricto orden de presentación, en virtud de Instancia de fecha 23 de agosto de 2016, jurada y suscrita bajo testimonio #4655 ante la notaria Kassandra Michelle Castrillón Rivera.

Según inscripción 9na. HIPOTECA a favor de El Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico, por la suma de \$61,400.00 con interés variable equivalente al 1% sobre la

tasa de interés preferente que se define como la tasa de interés prevaleciente de tiempo en tiempo, nunca será menor del 5%. Vencimiento a la Presentación. Tasada en una cantidad equivalente al principal original del pagaré. Testimonio #7801; en virtud de la escritura #60 otorgada en San Juan el 25 de febrero de 2004 ante el notario Jorge L. Mendin.

NOTA MARGINAL 9.1 Los titulares José Alfredo Benítez Gorbea y su esposa Larissa Ivonne Rivera Rocafort y Doral Bank, acuerdan igualar el rango de la hipoteca que surge de la inscripción 7ª y 11ª por la suma de \$80,000.00 y \$268,600.00, respectivamente, al rango de esta hipoteca, en "Pari Passu", en virtud de la escritura #227 otorgada en San Juan el 20 de octubre de 2008 ante el notario William López Méndez.

[...]

Según inscripción 11ma. HIPOTECA a favor de Doral Bank, por la suma de \$268,600.00 con interés 8.25% anual. Vencimiento a la Presentación.

Tasada en una cantidad equivalente al principal del pagaré; en virtud de la escritura #227 otorgada en San Juan el 20 de octubre de 2008 ante el notario William López Méndez.

Observación: Las partes, esto es, el deudor hipotecario y el acreedor hipotecario, **tenedor de los pagarés que garantizan la hipoteca que aquí se constituye y las que resultan de las Inscripciones 7ª y 9ª por la suma principal de \$80,000.00 y \$61,400.00, respectivamente, han acordado que dichas hipotecas tendrán un rango igual ("Pari-Passu") de modo que ambas tengan el rango de primera hipoteca sobre esta finca.** El notario da fe de haber puesto nota de lo anteriormente relacionado en cada uno de los pagarés.⁷

Tal y como concluyó la respetada juzgadora de instancia, el análisis de la Certificación Registral revela que Doral (como acreedor hipotecario para aquel entonces) cedió el rango de su hipoteca 8va, permitiendo que se igualaran las hipotecas 9na y 11ma a la hipoteca 7ma. Las hipotecas 9na y 11ma son las hipotecas que SAF alega tienen un rango inferior a su hipoteca, la 8va. No obstante, el tracto registral revela lo contrario. El acreedor original de la hipoteca 8va, es decir, Doral, así como los deudores originales de dicha hipoteca consintieron a la cesión de rango, permitiendo que las hipotecas 9na y 11ma adquirieran el mismo rango que la hipoteca 7ma.

⁷ Véase, Certificación de Propiedad Inmueble, Ap. de la Apelante, págs. 524-525 (énfasis suplido).

Dicha realidad quedó constatada, igualmente, del expediente ante nuestra consideración. Se desprende de la Escritura *Pari-Passu* suscrita en octubre de 2008, que los otorgantes acordaron: (1) crear una nueva hipoteca, la cual ahora consta en la 11ma inscripción, e (2) igualar al rango de primera las hipotecas de la inscripción 7ma (\$80,000.00), 9na (\$61,400.00) y 11ma (\$268,600.00). Para aquel entonces, era Doral Bank el tenedor de los pagarés garantizados por las referidas hipotecas, así como el acreedor de la hipoteca que quedó pospuesta por la transacción consignada en la *Escritura Pari-Passu*, a saber: la hipoteca que garantiza el pagaré del cual SAF es tenedor actualmente.

Así pues, el estudio de la *Escritura Pari-Passu* devela que el cambio o permuta de rango efectuado por el único acreedor hipotecario de los gravámenes en controversia cumplió con lo establecido en el Artículo 189 de la Ley Hipotecaria, *supra*. Surge de la *Escritura Pari-Passu* que se obtuvo el consentimiento del acreedor que pospuso y el de los acreedores posteriores o intermediarios. Nótese que era Doral el tenedor de los pagarés hipotecarios que aparecen en las constancias registrales representadas en las inscripciones 7ma, 8va, 9na y 11ma, y que no existían acreedores posteriores o intermedios adicionales, puesto que la hipoteca de \$21,000.00 que surgía presentada y no inscrita ya se había presentado escritura para su cancelación. Conforme hemos adelantado, el pagaré hipotecario representado en la inscripción 8va fue adquirido por SAF en el curso ordinario del tráfico jurídico, mientras que los pagarés sobre los que recaían las hipotecas 7ma, 9na y 11ma fueron adquiridos por Bautista y el BDE. Por tanto, no tiene razón SAF.

Al suscribirse la *Escritura Pari-Passu*, las constancias registrales reflejaban el siguiente orden: inscripción 7ma sobre hipoteca de \$80,000.00; inscripción 8va sobre hipoteca de \$500,000.00 e inscripción 9na sobre hipoteca de \$61,400.00. Mediante las escrituras presentadas y en espera de inscripción en el Registro de la Propiedad al realizarse la *Escritura Pari-Passu*, se indicó que se había constituido la hipoteca de

\$21,000.00 a favor del BDE, la cual finalmente constaba como inscripción 10ma,⁸ acto seguido, y mediante Escritura núm. 1 otorgada el 3 de enero de 2001 ante el Notario Público Gil A. Mercado Nieves (en adelante, "Escritura núm. 1"), **se subordinó el rango de la hipoteca de \$500,000.00 en beneficio de la hipoteca de \$21,000.00, para que esta última tuviese rango de segunda.** Ello resulta en un cambio en el orden de las inscripciones, siendo este el siguiente: inscripción 7ma, 10ma, 8va y 9na. Luego, el 16 de octubre de 2003,⁹ se presentó escritura ante el Registro de la Propiedad mediante la cual se canceló la hipoteca de \$21,000.00, por lo que el orden en el Registro de la Propiedad regresó a ser el inicial.

Debemos aclarar que el negocio jurídico celebrado en la Escritura Núm. 1, **no tuvo el efecto de intercambiar la posición de la inscripción 7ma con la 10ma, como alega la Apelante.** Sino que hubo un cambio en el rango de la hipoteca en la 10ma inscripción, pasando a ser rango de segunda, entiéndase, luego de la 7ma que tenía rango de primera. Estando, por ende, la hipoteca de la 8va inscripción en rango de tercera al momento de cancelar la hipoteca de \$21,000.00, la hipoteca de SAF no pasó a tener rango de primera, sino de segunda. Ahora bien, la *Escritura Pari-Passu* colocó en primer rango, junto con la hipoteca en la inscripción 7ma, las hipotecas en las inscripciones 9na y 11ma, la cual fue constituida a través de dicho instrumento público. Por consiguiente, al igual que lo refleja la Certificación Registral, el rango de primera está compuesto por las hipotecas en las inscripciones 7ma, 9na y 11ma, quedando la 8va en segundo rango.

En tal sentido, luego de obtener Sentencia del caso de ejecución de hipoteca, celebrada la subasta e inscrita la venta judicial, al cancelarse las hipotecas posteriores o de rango inferior, correctamente procedía la cancelación de la hipoteca de \$500,000.00 a favor de SAF. En vista de lo

⁸ Escritura núm. 2, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 3 de enero de 2001, ante el Notario Gil A. Mercado Nieves.

⁹ Escritura 141, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el 8 de octubre de 2003, ante el Notario Joaquín del Río Rodríguez.

anterior, no erró el foro de instancia al determinar que la hipoteca de la 8va inscripción tenía un rango posterior a las hipotecas de Bautista y el BDE.

Como segundo señalamiento de error, SAF arguye que el foro de instancia le otorgó validez a una corrección de rango de manera ilegal, luego de que el Apelante hubiera adquirido su derecho de acreencia y sin consentir a la rectificación. Fundamenta su argumento en lo dispuesto en el Artículo 214 de la Ley Núm. 210-2015, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, que indica lo siguiente:

Los errores cometidos por el Registrador al extender un asiento podrán ser corregidos, siempre que no afecten derechos de titulares inscritos, bien de oficio o a solicitud de parte interesada, y siempre que se tenga a la vista el instrumento o la imagen digital del instrumento que motivó la acción.

Cuando la rectificación pudiera afectar derechos de titulares inscritos se exigirá el consentimiento de éstos para corregir el error o una resolución judicial ordenando la corrección del asiento. 30 LPRA sec. 6354 (énfasis suplido).

La rectificación a la cual se refiere el Apelante es la Nota Marginal 8.1, mediante la cual se hizo constar “que la inscripción 10ª es PREFERENTE a la inscripción 8ª, por tratarse de un asiento presentado con anterioridad al documento que motivó la mencionada inscripción 8ª, que por error o inadvertencia en las operaciones registrales NO se inscribió el documento en el estricto orden de presentación [...]”.¹⁰ Por ello, SAF sostiene que la corrección realizada luego de ésta adquirir el pagaré hipotecario afectaba sus derechos legítimamente obtenidos. No obstante, la aclaración de que la inscripción 10ma es preferente y, por ende, tenía un rango mayor, no afecta los derechos del Apelante, pues ya la hipoteca perteneciente a dicha inscripción había sido cancelada desde el 2003. Entiéndase, 12 años antes de SAF advenir tenedor del pagaré garantizado por la hipoteca de \$500,000.00 (inscripción 8va), por lo tanto, al no verse afectados sus derechos por la rectificación, no era necesario su

¹⁰ Véase, Nota Marginal 8.1, incluida en virtud de la Instancia con fecha de 23 de agosto de 2016 de la Certificación Registral emitida el 24 de agosto de 2022.

consentimiento. La Nota Marginal 8.1 no tuvo consecuencia jurídica alguna en torno a las hipotecas en controversia y, por lo que, el error no fue cometido.

El tercer señalamiento de error es un planteamiento realizado por primera vez en la “**Moción Aclarativa en Torno a Orden y Solicitud de Vista Argumentativa**” y posteriormente, en la “**Solicitud de Reconsideración**”, presentadas por SAF. Al igual que en el recurso ante nos, se planteó la aplicabilidad de la doctrina de tercería registral, al haberse permitido la presentación de la Certificación Registral de 24 de agosto de 2022. Sobre el particular, el Apelante alega que erró el foro de instancia al obviar que le aplicaba la figura del tercero registral, toda vez adquirió su rango estando protegido por las constancias del Registro de la Propiedad. Para ello, SAF nuevamente parte de la premisa de que del Registro se desprende que su hipoteca ostentaba un rango preferente y, por lo tanto, estaba protegido al adquirir un derecho real confiando en las constancias registrales. Señala que “la corrección de rango se practicó con posterioridad a la adquisición del derecho por parte de SAF”, refiriéndose a la Nota Marginal 8.1. Por tanto, es su postura que al momento de adquirir el pagaré hipotecario no conocía que existió una hipoteca con rango anterior a la suya.

Al igual que el señalamiento de error anterior, dicho planteamiento carece de méritos.

Según hemos especificado en la discusión del segundo señalamiento de error, las constancias registrales son claras, a los efectos de que la hipoteca que presuntamente afectó derechos de SAF fue cancelada en el año 2003; entiéndase, 12 años antes de que el Apelante adviniera poseedor de su pagaré hipotecario de \$500,000.00. Dicha Nota lo único que establecía era que en un momento dado la inscripción 10ma era preferente a la inscripción 8va, pero que fue cancelada antes de que el Apelante adviniera poseedor del pagaré hipotecario. Ha quedado demostrado que, no empece a dicho error de orden, la cancelación de la

hipoteca de la inscripción 10ma, aparecía en la inscripción 10ma, según la Certificación Registral. Por consiguiente, de una lectura de las constancias del Registro se desprendía que la hipoteca de \$21,000.00 que supuestamente afectó sus derechos y que lo convertían en tercero registral había sido cancelada desde el 2003. Por tanto, son también inmeritorios los planteamientos esbozados por SAF sobre la aplicabilidad de dicha defensa.

Por último, el Apelante sostiene, en la alternativa, que de interpretarse que la hipoteca que consta en la inscripción 8va no tiene rango preferente, el foro de instancia erró al determinar que la nivelación de rango fue válida, a pesar de que el titular de la hipoteca que posteriormente fue adquirida por SAF no consintió. Igualmente, plantea que incidió el foro primario al validar la actuación de nivelación por un acreedor prendario que no era el titular del derecho objeto de transacción.

El Apelante arguye, sin fundamento alguno, que Doral al ser acreedora de las hipotecas de \$80,000.00 y \$268,600.00, constituida mediante la *Escritura Pari-Passu* (inscripción 11ma), no tenía capacidad legal para negociar la nivelación de rango. Igualmente, alega que no surge del negocio jurídico un consentimiento del tenedor del pagaré de \$500,000.00 que constaba en la inscripción 8va, en alegada violación al Artículo 189 de la Ley Hipotecaria de 1979, *supra*.

No obstante, surge de la Certificación Registral que la hipoteca que surge de la inscripción 8va por \$500,000.00 garantizaba un pagaré a favor de Doral Bank.¹¹ Además, de la *Escritura Pari-Passu* también se desprende que, en ese momento, Doral era el **“dueño y tenedor del pagaré** mencionado en el inciso SEGUNDO (b) de este instrumento público, y como tal **consiente y aprueba la igualdad en rango** de primera de las hipotecas del inciso SEGUNDO (a), (c) y la que aquí se constituye”.¹²

¹¹ Véase, Escritura Núm. 227, Primera Hipoteca *Pari-Passu* en Garantía de Pagaré, Ap. de los Apelados a la pág. 43.

¹² Aclaremos que conforme a la *Escritura Pari-Passu*, inciso SEGUNDO (a) se refiere a la inscripción 7ma, SEGUNDO (b) a la inscripción 8va y SEGUNDO (c) a la inscripción 9na, Inciso Dieciséis de *Escritura Pari-Passu*, Ap. de los Apelados a la pág. 51.

(Énfasis suplido). Mientras que el inciso Quince del referido instrumento expuso que “[e]l acreedor hipotecario es dueño y tenedor de los pagarés mencionados en el inciso SEGUNDO (a) y (c) de este instrumento público”.¹³ Por consiguiente, al Doral ser el acreedor hipotecario y tenedor de todos los pagarés en controversia al momento de otorgarse la Escritura *Pari-Passu* este sí consintió a que se igualaran en rango de primera las hipotecas de \$80,000.00, \$61,400.00 y \$268,600.00.

En fin, revisado de *novo* el expediente ante nuestra consideración, en específico la moción en “**Solicitud de Sentencia Sumaria**”, la oposición a esta y todos sus anejos, además de la Certificación Registral solicitada por el foro de instancia, concluimos que no existen hechos materiales en controversia y, por tanto, procedía la desestimación, con perjuicio, de la Demanda.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, 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

¹³ Inciso Quince de Escritura *Pari-Passu*, Ap. de los Apelados pág. 51.