Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

ROSANA MORILLO SERRANO; Y OTROS Recurrido v. LUIS SOTO MADURO; Y OTROS Recurrido HÉCTOR MILLÁN GARCÍA Y DELMA DEL CARMEN HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ Peticionario Parte interventora	TA2026CE01097	*Certiorari* Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo Caso Núm.: C AC2014-0228 Sobre: Incumplimiento de contrato

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Rivera Marchand, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Aldebol Mora.

Rivera Marchand, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de septiembre de 2026.

Comparecen el señor Héctor Millán García Pérez y la señora Delma del Carmen Hernández Hernández (Interventores o Peticionarios) y nos solicitan que revoquemos la *Resolución y Orden* que notificó el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo (TPI o foro primario), el 20 de julio de 2026. En ella, el TPI denegó la *Moción en solicitud de intervención y paralización de embargo* que promovieron los Interventores.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos el dictamen recurrido.

I.

Al entender sobre la presente causa, nos corresponde revisar un remedio provisional, notificado en la etapa post sentencia dentro del pleito *Rosana Morillo Serrano, et als. vs. Luis Soto Maduro, et als.* (Caso Civil Núm. CAC2014-0228), sobre incumplimiento de contrato, fraude, daños y perjuicios. En el referido litigio, la parte

demandante promulgó una *Moción: solicitando se expidan orden, mandamientos de embargo y venta en pública subasta sobre un bien inmueble embargable.* En respuesta a lo anterior, el 24 de febrero de 2026, el TPI notificó y diligenció la orden y mandamiento de anotación de embargo en controversia. Sin embargo, denegó la solicitud de venta judicial por considerarlo prematuro. Resultado de lo antes, quedó gravado con un embargo por la suma de $426,999.97 el siguiente bien inmueble:

> Propiedad Horizontal: BARRIO BAJURAS de Isabela. Apartamento: RESIDENCIAL 201 DE FORMA IRREGULAR, CONSTITUIDO POR UN (1) NIVEL. Cabida: 128.3459 Metros Cuadrados. LINDEROS: NORTE, con elemento exterior en una distancia de catorce punto sesenta metros (14.60 m.). SUR, con el apartamento doscientos dos (202) y área común en una distancia de catorce punto sesenta metros (14.60 m.). ESTE, con el elemento exterior en una distancia de once punto sesenta metros (11.60 m.). OESTE, con elemento exterior y área común en una distancia de once punto sesenta metros (11.60 m.).
>
> Localizado en la segunda planta del edificio (1) del Condominio Isla-Bela Beach Resort. Consta el mismo de tres habitaciones con sus respectivos "closets["], una sala-comedor, cocina, dos (2) baños, área de almacenar, "laundry" y balcón. Los baños están equipados con bañera, lavamanos y servicio sanitario. Se incluye bidet en el baño del cuarto principal. La puerta de entrada de este apartamento está situada en su lindero Oeste y por ella se sale a la escalera y al área de circulación del proyecto. Este apartamento tiene una participación de cero punto siete, seis, seis, seis, dos, nueve porciento (0.766629%) en los elementos comunes generales del condominio.
>
> Le pertenece el uso y disfrute de DOS (2) espacios para ESTACIONAMIENTOS, marcados con los Números cuatro (4) y cinco (5).
>
> Inscrita bajo la Finca Núm. 30054 del Folio KARIBE en el índice de Fincas digitalizadas en el sistema KARIBE del Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla.

En reacción, el 27 de abril de 2026, los Interventores promulgaron una *Moción en solicitud de intervención y paralización de embargo* dentro del referido pleito civil. Según expusieron los Interventores en su petitorio, el 25 de marzo de 2013, compraron a la parte demandada de epígrafe, Luis Osvaldo Soto Maduro y Ángela Sofía Galatzán Fratichelli, el inmueble antes descrito. Para acreditar lo antes, anejaron una copia de la Escritura Número Nueve (9) sobre Compraventa. Sustentado en lo anterior, suplicaron al TPI intervenir

en el pleito y dejar sin efecto la anotación de embargo sobre el referido inmueble, toda vez que el mismo no pertenece a la parte demandada.

Aceptada la intervención, la parte demandante se opuso a la paralización del embargo. Detalló que, tras realizar un estudio de título constató que, el 21 de abril de 2026 -con posterioridad a su anotación de embargo- los Interventores presentaron ante el Registro de la Propiedad la aludida Escritura Núm. Nueve (9) sobre Compraventa, inscrita en los libros, el 7 de mayo de 2026.

Evaluado lo anterior, el foro primario notificó el dictamen recurrido, a través del cual, se negó a dejar sin efecto la anotación de embargo impuesta sobre la finca 30,054.

Inconformes, los Interventores comparecen ante esta Curia mediante el recurso de epígrafe y allí imputan al foro primario lo siguiente:

> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no dejar sin efecto una anotación de embargo sobre un bien inmueble que no fue parte de la controversia y cuyo titular, quien adquirió muchos años antes de la anotación, no fue parte del pleito.

En cumplimiento con nuestra *Resolución*, emitida el 20 de agosto de 2026, la parte demandante comparece mediante el *Alegato de la Parte Demandante-Recurrida y Oposición a que se Expida el Auto.* Transcurrido mayor tiempo al concedido sin que la parte demandada se expresara, tal cual advertido, resolvemos sin el beneficio de su comparecencia.[1]

II.

A. *Certiorari*

El recurso de *certiorari* es un auto procesal extraordinario por el cual un peticionario solicita a un tribunal de mayor jerarquía que

---

[1] Cabe señalar que, según expuso la parte demandante en su alegato, la parte demandada nunca compareció ante el TPI a expresarse en torno al planteamiento de los Interventores.

revise y corrija las determinaciones de un tribunal inferior. *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.*, 212 DPR 194, 207 (2023); *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 211 DPR 821, 846-847 (2023). Es norma reiterada que, una resolución u orden interlocutoria, contrario a una sentencia, es revisable ante el Tribunal de Apelaciones mediante auto de *certiorari*. *Rivera et al. v. Arcos Dorados et al.,* supra. A diferencia del recurso de apelación, el tribunal revisor tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Torres González v. Zaragoza Meléndez,* supra.

Por su parte, la Regla 52.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita la facultad que tiene el foro apelativo intermedio para revisar las resoluciones u órdenes interlocutorias que emite el foro primario. *Caribbean Orthopedics v. Medshape, et al.*, 207 DPR 994 (2021). Esa regla establece que el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injunctions* de la Regla 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. *Torres González v. Zaragoza Meléndez,* supra.

No obstante, la citada Regla 52.1, también dispone que el tribunal apelativo, en su ejercicio discrecional y por excepción, podrá expedir un recurso de *certiorari* cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios, en casos de anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos revestidos de interés público o en cualquier otra situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable a la justicia. *Íd.* El delimitar la revisión a instancias específicas tiene como propósito evitar las "dilaciones innecesarias, el fraccionamiento de causas y las intervenciones a destiempo." *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 191 (2020).

Por otro lado, el examen que hace este Tribunal previo a expedir un auto de *certiorari* no se da en el vacío ni en ausencia de otros parámetros. *Torres González v. Zaragoza Meléndez,* supra. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que debemos tomar en consideración al evaluar si procede expedir el auto de *certiorari*. *BPPR v. SLG Gómez-López,* 213 DPR 314 (2023). La citada regla dispone:

> El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:
>
> (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
>
> (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
>
> (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
>
> (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
>
> (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
>
> (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
>
> (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

El foro apelativo debe ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos en los cuales se demuestre que el dictamen emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un exceso de discreción. *Íd.* A tenor de la Regla 11(C) de nuestro Reglamento, *supra,* cuando la citada Regla 52.1 impida expedir el auto de *certiorari,* procede denegar su expedición.

B. Remedios provisionales

La Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.1 enumera los mecanismos provisionales disponibles para que un demandante pueda satisfacer su acreencia, luego de haber obtenido o de obtener en un futuro una sentencia a su favor. *Scotiabank v. ZAF Corp. et. al.*, 202 DPR 478 (2019). Ante la solicitud de un remedio provisional, el tribunal tiene amplia discreción para concederlo o denegarlo, siempre que la medida sea razonable y adecuada para garantizar la efectividad de la sentencia que en su día dicte. *Íd.*

En particular, la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone lo siguiente:

> [e]n todo pleito antes o después de sentencia, por moción del reclamante, el tribunal podrá dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia. El tribunal podrá conceder el embargo, el embargo de fondos en posesión de un tercero, la prohibición de enajenar, la reclamación y entrega de bienes muebles, la sindicatura, una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, según las circunstancias del caso. En todo caso que se solicite un remedio provisional, el tribunal considerará los intereses de todas las partes y dispondrá según requiera la justicia sustancial.

Al determinar si procede conceder el remedio solicitado, el tribunal -en el ejercicio de su discreción- deberá evaluar los siguientes criterios: (1) que el remedio solicitado sea provisional; (2) que su objetivo sea asegurar la efectividad de la sentencia que en su día dicte el tribunal, y (3) que se consideren los intereses de ambas partes. *Scotiabank v. ZAF Corp. et. al.*, supra. Entiéndase que, el foro de instancia deberá conceder la medida cautelar que mejor garantice el reclamo de la parte demandante y que menos inconvenientes cause a la parte demandada. *Íd.*

En lo pertinente, la Regla 56.4 de Procedimiento Civil, *supra*, regula los embargos y la prohibición de enajenar. A esos efectos, establece que no se podrá expedir una orden de embargo o

prohibición de enajenar, sin previa notificación y vista, salvo que la parte reclamante demuestre tener un previo interés propietario sobre la cosa embargada, o la existencia de circunstancias extraordinarias o la probabilidad de prevalecer mediante prueba documental fehaciente que demuestre que la deuda es líquida, vencida y exigible. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros,* 195 DPR 1, 14 (2016).

C. Principios Registrales

En nuestro ordenamiento jurídico, el derecho inmobiliario registral está fundamentado en diversos principios, entre ellos, la inscripción y la continuidad registral. Cabe puntualizar que, la inscripción en el Registro de la Propiedad es, de ordinario, declarativa. *Oriental Bank v. Díaz Pagán,* 2025 TSPR 130, resuelto el 3 de diciembre de 2025. Lo antes, en la medida en que, no provoca el nacimiento de derechos reales, más bien, da publicidad registral a derechos que en su mayoría existen fuera del registro. *Íd.*

A través de la inscripción registral, se establece un historial sucesivo de cada finca inmatriculada. *Íd.* Nótese que, la inscripción registral confiere una presunción *iuris tantum* de que los derechos allí consignados pertenecen al titular registral. Artículo 34 de la Ley Núm. 210-2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (Ley Hipotecaria), 30 LPRA sec. 6049.

La prioridad o rango es otro criterio fundamental del derecho registral inmobiliario puertorriqueño. *Oriental Bank v. Díaz Pagán,* supra. Se refiere a la posición en el Registro de la Propiedad que un derecho real ocupa sobre un mismo bien inmueble, con relación a otros. *Íd.* A esos efectos, se concede el puesto preferente aplicando el principio primero en tiempo, primero en derecho *Íd.* Lo antes, en consideración a la fecha de presentación del título o gravamen en el

Registro de la Propiedad, determinando así su rango registral. *Íd.*

Ahora bien, el Alto Foro reconoció que el principio de rango no es final e irreversible. *Íd.,* citando a *Pascual v. Fernández Sierra,* 108 DPR 426, 427 (1979). Sobre ese tema, el Tribunal Supremo abundó que nuestro ordenamiento jurídico provee para que quienes interesen litigar cuestiones que incidan sobre la virtualidad o legitimidad de la preferencia ganada en el Registro puedan acudir a los tribunales. *Íd.*

III.

En su recurso, los Peticionarios aseguran haber demostrado, mediante la Escritura Núm. Nueve (9) sobre Compraventa, ser titulares del bien inmueble objeto de la anotación preventiva de embargo aquí impugnada. Arguyen que, la parte demandante está impedida de ir contra bienes que no pertenecen a la parte demandada, para garantizar el cumplimiento de una sentencia a su favor. Señalan que la referida anotación de embargo no constituye un derecho real que tenga efecto sobre los Peticionarios, quienes ostentan un título anterior a la anotación de embargo, aunque el mismo fue inscrito posteriormente.

A lo antes, la parte demandante se opone y argumenta que la protección a terceros que establece la Ley Hipotecaria, *supra,* es a partir de la inscripción en el Registro. Discuten que, aunque la anotación de embargo no transfiere dominio, crea una afección registral que desde su inscripción es oponible frente a terceros. A su entender, la falta de inscripción de la compraventa -previo a la inscripción del embargo- hace inoponible el derecho de los Peticionarios frente a los derechos de la parte demandante como tercero registral, conforme al Artículo 701 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 7665 y a lo resuelto en *Pascual v. Fernández Sierra,* 108 DPR 426 (1979).

Luego de entender sobre el señalamiento de error que levantan los Peticionarios, a la luz de la normativa jurídica discutida sobre la expedición de un auto de *certiorari* en un asunto post sentencia, ejercemos nuestra discreción para expedir el auto solicitado y revocar el pronunciamiento recurrido ante la comisión del error imputado, conforme nos autoriza la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

Al examinar los hechos de la presente causa identificamos que, para el 3 de marzo de 2026, cuando quedó inscrita la anotación de embargo, existía un choque entre la realidad registral y la extrarregistral. Es un hecho incontrovertido que, desde el 25 de marzo de 2013, los Peticionarios advinieron titulares del inmueble objeto de embargo. No obstante, la referida escritura no fue inscrita en el Registro de la Propiedad hasta el 7 de mayo de 2026, trece años más tarde.

Acorde con las constancias del Registro, y a los fines de hacer valer la sentencia dictada a su favor, la parte demandante solicitó la anotación de un embargo sobre la propiedad en controversia, la cual a esa fecha aparecía inscrita a nombre de la parte demandada. Con posterioridad a la anotación de embargo, los Peticionarios inscribieron la Escritura de Compraventa y, en calidad de titulares del inmueble, reclamaron la liberación de su propiedad del referido embargo.

Evaluados los argumentos, el TPI se negó a invalidar la anotación de embargo sobre la finca cuyos titulares son los Peticionarios, a pesar de que el propósito del embargo era garantizar el cobro de una sentencia dictada en contra de la parte demandada y recurrida. Ello, bajo la premisa equivocada de que el contrato de compraventa, otorgado mediante la Escritura Núm. Nueve (9), no era oponible frente al embargo previamente inscrito, hasta tanto no fuese inscrito el título en el Registro de la Propiedad.

Al así resolver, el foro primario ignoró que el contrato de compraventa no requiere para su validez una formalidad específica. Obvió, además, que el sistema registral de Puerto Rico es declarativo, no constitutivo; y que el Registro de la Propiedad no da ni quita derechos. *Rolón Adorno v. Registrador,* 207 DPR 361, 373 (2021). Tampoco nos persuaden los argumentos que invoca la parte demandante con respecto al alcance del Artículo 701 del Código Civil de 2020 y a la aplicabilidad de lo resuelto por el Alto Foro en *Pascual v. Fernández Sierra,* supra. Cabe señalar que, en el aludido caso, el derecho envuelto era uno real hipotecario inscrito y el titular de dicho derecho carecía de buena fe. Ante tales circunstancias específicas, al titular le fue denegada la protección del principio de rango y su efecto precedente.

Nótese que, el principio de rango registral opera frente a derechos que son compatibles entre sí, es decir, aquellos que pueden coexistir en el Registro de la Propiedad. *Oriental Bank v. Díaz Pagán,* supra. En cuyo caso, ante instrumentos públicos compatibles que son presentados en el Registro de la Propiedad fuera del orden que requiere el principio de tracto sucesivo, el Tribunal Supremo resolvió que, el principio de tracto sucesivo tiene primacía sobre el principio de rango. *Íd.* A esos efectos dictaminó: "[e]n caso de que se haya inscrito o anotado un título indebidamente en un asiento posterior al que le corresponda por razón de que su presentación sea posterior a otro también inscrito, se atenderá a la fecha de la presentación para determinar el rango de cada uno, excepto cuando sea[n] absolutamente incompatibles ambos títulos sobre la finca."

En *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243 (1997), al igual que en el caso de marras, un matrimonio y una corporación otorgaron un contrato privado de promesa de compraventa de un inmueble que le pertenecía al matrimonio. Al cabo de tres meses, VELCO obtuvo un embargo sobre dicho bien y lo presentó en el

Registro de la Propiedad, poco después. Con posterioridad a dicha anotación, el matrimonio y la corporación otorgaron una escritura de ratificación y la presentaron ante el Registro de la Propiedad. Acto seguido, la corporación impugnó la anotación de embargo que afectaba el bien adquirido. En aquella ocasión el Tribunal Supremo resolvió que, la corporación actuó de buena fe, que la transferencia de dominio a su favor -mediante un contrato privado- fue válida y que el acto de ratificación inscrito en el Registro "fue sólo eso", sin contribuir en nada a su validez. *Íd.*, pág. 250. Lo antes, en virtud del entonces vigente Artículo 1230 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3451, que establece la obligatoriedad de lo acuerdos, independientemente de la forma en que se celebraron, siempre que concurran las condiciones esenciales para su eficacia.

Sobre tales bases, allí, el Tribunal Supremo descartó que se tratase de una compraventa en fraude de acreedores, por lo cual, invalidó la anotación de embargo. Al resolver, el Alto Foro impuso al acreedor que impugnó la enajenación del título, el deber de demostrar la inexistencia de bienes suficientes en el patrimonio de la parte demandada y deudora, aparte de los enajenados, para satisfacer su crédito. *Íd.*, pág. 256.

Citando a *Pérez Mercado v. Martínez Rodón,* 130 DPR 134 (1992), en *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, supra, pág. 249, el Máximo Foro reiteró lo siguiente:

> una anotación de embargo " 'no crea ni declara derecho alguno a favor del anotante; no altera la naturaleza de las obligaciones, ni puede convertir en real e hipotecaria la acción que carezca de este carácter [y] no reserva rango como la mención' ". Íd., pág. 146. Fuimos enfáticos al establecer que *una anotación preventiva de embargo no afecta los títulos anteriores a la anotación aunque se hayan inscrito con posterioridad a ésta.* (Énfasis en el original.)

Destacamos que luego, en *Nieves Díaz v. González Massas,* 178 DPR 820, 842 (2010), citando a Diez-Picazo y Gullón, el Máximo Foro reafirmó lo antes al resolver que "un título anterior a la

anotación preventiva de embargo prevalece sobre esta, aunque se inscriba posteriormente en el Registro de la Propiedad."[2]

Por todo lo antes, concluimos que el TPI incidió al mantener la anotación de embargo sobre la propiedad inmueble perteneciente a los Peticionarios, a pesar de ellos ser ajenos al pleito cuya sentencia se pretendía garantizar. El error señalado se cometió.

IV.

Por los fundamentos esbozados, se expide el auto de *certiorari* y se revoca la *Resolución y Orden* recurrida.

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

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

[2] L. Diez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 6ta ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1989, Vol. III, págs. 331-332.