Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

NEMESIO M. MIYAR DEL RÍO **PETICIONARIO** V. RAÚL FIGUEROA MORALES **RECURRIDO**	KLAN201900979	*Apelación -se acoge como certiorari-* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm. K CD2017-0370 Sobre: COBRO DE DINERO Y EJECUCIÓN DE HIPOTECA

Panel integrado por su presidente el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de octubre de 2019.

El peticionario, Nemesio M. Miyar Del Río, solicita que revisemos la negativa del Tribunal de Primera Instancia a ordenar al Registrador de la Propiedad la reinscripción de unos pagarés hipotecarios.

Este recurso fue presentado como apelación, pero lo atenderemos como un *certiorari*, porque el peticionario solicita que evaluemos una orden post sentencia.

I.

El señor Miyar demandó al recurrido, Raúl Figueroa Morales, por cobro y ejecución de hipoteca.

El 14 de noviembre de 2018, el TPI dictó sentencia en rebeldía contra el recurrido y declaró HA LUGAR la demanda en su totalidad.

El peticionario inició el procedimiento de ejecución de sentencia. El 18 de marzo de 2019, el TPI ordenó la anotación de embargo en el Registro de la Propiedad. El 3 de abril de 2019 emitió el Mandamiento y Orden de Subasta.

No obstante, el 15 de mayo de 2019, el peticionario informó que el Registrador de la Propiedad canceló los pagarés porque estaban prescritos y solicitó al TPI que ordenara la reinscripción. El peticionario alegó que interrumpió la prescripción extra registralmente. Invocó la aplicación de lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Distribuidores Gas PR v. Registradora*, 188 DPR 351 (2013), donde resolvió que la acción prescriptiva se interrumpe con la presentación de un trámite judicial. Véase, pág. 32 del apéndice del recurso.

El 22 de mayo de 2019, el TPI ordenó lo siguiente:

> "nada que proveer en este caso sobre este asunto". La orden se notificó el 24 de mayo de 2019 y en la notificación se advirtió el derecho a solicitar revisión. Véase, pág. 38 del apéndice del recurso.

La decisión se notificó el 24 de mayo de 2019.

El 6 de junio 2019, el peticionario solicitó por segunda ocasión al TPI que ordenara al Registrador de la Propiedad la reinscripción de los pagarés. Véase, pág. 39 del apéndice del recurso. El 29 de julio de 2019 presentó un tercer escrito en el que hizo la misma solicitud. Véase, pág. 49 del apéndice del recurso.

El 1 de agosto de 2019, el TPI notificó por separado su determinación sobre ambas mociones, haciendo referencia a la orden del 22 de mayo de 2019. Véase, págs. 62 y 63 del apéndice del recurso.

Inconforme, el peticionario presentó este recurso en el que hace el señalamiento de error siguiente:

> ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR LAS MOCIONES MEDIANTE LAS CUALES SE SOLICITÓ SE ORDENARA AL HONORABLE REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SAN JUAN A REINSCRIBIR LOS PAGARÉS OBJETO DE LA DEMANDA TORNANDO ACADÉMICA LA SENTENCIA DICTADA AL NO PODERSE EJECUTAR.

II.

-A-

El auto de certiorari es el vehículo procesal extraordinario mediante el que un tribunal de mayor jerarquía puede revisar las determinaciones de un tribunal inferior. A través de este recurso, el peticionario solicita a un tribunal de superior jerarquía que corrija un error cometido por el tribunal inferior. 32 LPRA sec. 3491.

Se caracteriza porque su expedición descansa en la sana discreción del tribunal revisor. No obstante, la discreción para autorizar la expedición del recurso y adjudicarlo en sus méritos, no es irrestricta. La discreción se define como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Pueblo v. Custodio Colón*, 192 DPR 567, 588 (2015); *Negrón v. Srio. de Justicia,* 154 DPR 79, 90-91 (2001).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52, establece que el recurso de certiorari para resolver resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo las Reglas 56 (Remedios Provisionales) y 57 (Injunction) de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo; y, (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

En la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, se fijan los criterios que este foro habrá de considerar para ejercer, sabia y prudentemente, su discreción para

atender o no en los méritos un recurso de certiorari. Estos son los siguientes:

> 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 analizar el problema.
> C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de 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, por 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.

-B-

La hipoteca es un derecho real, accesorio e indivisible y de constitución registral. Además, garantiza una obligación pecuniaria y recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que permanecen en la posesión de su propietario o titular. Su carácter accesorio impide que tenga vida independiente de la vigencia de la obligación principal. La hipoteca subsiste mientras tenga vigencia el crédito garantizado. *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Declet Jiménez*, 196 DPR 96, 110-111 (2016).

Una de las formas de la extinción de las hipotecas es la prescripción. La acción para exigir el cumplimiento de los pagarés hipotecarios vencederos a la presentación prescribe a los veinte años a partir de su inscripción registral. *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Declet Jiménez*, supra, pág. 113.

-C-

***Distribuidora Gas v. Registrador de la Propiedad*, 188 DPR 351 (2013)**

El 19 de junio de 2009, los demandantes presentaron una demanda de cobro de dinero. El cumplimiento de las obligaciones estaba garantizado mediante tres pagarés hipotecarios vencederos a

la presentación. A la fecha de presentada la demanda, no había transcurrido el término prescriptivo de 20 años para reclamar el cumplimiento de los pagarés hipotecarios vencederos a la presentación.

El 12 de agosto de 2010, los demandados solicitaron al Registrador de la Propiedad que cancelara la tercera hipoteca, porque había prescrito.

El proceso judicial continuó su curso. El 3 de diciembre de 2010, los demandantes enmendaron la demanda para incluir la reclamación de ejecución de hipoteca y acudieron al Registro de la Propiedad a solicitar la anotación preventiva de la demanda.

La Registradora de la Propiedad calificó los documentos de acuerdo con su orden de presentación. Por esa razón, canceló la hipoteca y denegó la inscripción de la anotación preventiva de la demanda.

Los demandantes presentaron un recurso gubernativo. El Tribunal Supremo de PR tuvo que resolver si el Registrador de la Propiedad canceló correctamente la hipoteca, o debió inscribir la anotación preventiva de demanda presentada con posterioridad.

El tribunal concluyó que el foro judicial tiene jurisdicción exclusiva para determinar, el efecto de la demanda enmendada, en el término prescriptivo de la reclamación. Por eso, determinó que la Registradora de la Propiedad no estaba obligada a tomar conocimiento y resolver conforme a los procesos judiciales. La decisión advirtió que la Registradora de la Propiedad no tiene facultad legal para atender controversias que están fuera de su jurisdicción y que son jurisdicción exclusiva de los tribunales. El tribunal advirtió que la pretensión de la demandante obligaría a la Registradora de la Propiedad a inmiscuirse en materias contenciosas que no le corresponde atender ni resolver. Además de restarle autonomía a la figura del Registrador, porque subordinaría

su función a trámites judiciales que no se han traído ante su consideración.

El dictamen reconoció que los demandados solicitaron oportunamente la cancelación de los pagarés, porque a esa fecha ya habían prescrito. Igualmente resolvió que la preferencia de un documento registral sobre otro no responde a la fecha de su otorgamiento, sino al momento específico en que se presentó. Por esa razón, el Tribunal Supremo validó la actuación de la Registradora de la Propiedad de aplicar el principio de prioridad registral y cancelar las hipotecas.

D.

***Dist. Unidos Gas v. Sucn. Declet Jiménez*, supra.**

El TPI desestimó la demanda en su totalidad, porque concluyó que la decisión en *Distribuidora Gas v. Registrador de la Propiedad*, supra, constituía un impedimento colateral por sentencia para que la demandante pudiera continuar el pleito.

El Tribunal de Apelaciones revocó al TPI, porque a su juicio, la demandada enmendada interrumpió el término prescriptivo para la acción hipotecaria. Por consiguiente, ordenó la inscripción del pagaré número tres.

Los demandados acudieron al Tribunal Supremo de PR. Allí plantearon que el plazo prescriptivo de un pagaré hipotecario vencedero a la presentación no se interrumpe por eventos que no consten en el Registro de la Propiedad. Además, argumentaron que las formas de paralización deben constar expresa y fehacientemente en el Registro de la Propiedad y que no es suficiente la existencia de actos extra registrales.

Los demandantes alegaron que el período prescriptivo de los pagarés hipotecarios vencederos a la presentación se interrumpe fuera de los libros del Registro. Igualmente argumentaron que la

demanda enmendada tuvo el efecto retroactivo de interrumpir la prescripción.

El Tribunal Supremo de PR determinó que tenía que resolver, si el plazo prescriptivo para la acción hipotecaria de pagarés vencederos a la presentación puede interrumpirse extra registralmente, o es necesario que la interrupción conste expresamente en el Registro de la Propiedad.

El tribunal concluyó que, en esos casos, la prescripción puede interrumpirse extra registralmente y que no es necesario que la interrupción conste en el Registro de la Propiedad. Allí resolvió que la reclamación de ejecución de hipoteca no estaba prescrita, porque la demandante interrumpió oportunamente el término prescriptivo de la acción personal y la hipotecaria. El Tribunal Supremo determinó que la demanda enmendada interrumpió la prescripción y que su efecto se retrotrajo a la demanda original. La decisión modificó el dictamen del foro apelativo, a los efectos de que el término prescriptivo se interrumpió para los tres pagarés hipotecarios.

Finalmente, el Tribunal Supremo ordenó al Registrador de la Propiedad a levantar los asientos de cancelación extendidos y la reinstalación de los gravámenes hipotecarios relacionados a los otros dos pagarés, cancelados bajo el principio de prioridad registral.

III

Las circunstancias particulares de este caso ameritan la expedición del recurso para corregir el error de derecho cometido por el TPI al no seguir las directrices establecidas en *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Declet Jiménez*, supra. Nuestra intervención es necesaria para evitar una injusticia que prive al demandante de ejercer su derecho a solicitar la ejecución de las hipotecas y hacer efectiva la sentencia final y firme a su favor.

El peticionario solicitó al foro primario que ordenara al Registrador de la Propiedad la reinscripción de los pagarés hipotecarios, debido a que interrumpió extra registralmente la prescripción.

El foro primario incumplió con las directrices establecidas en *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Declet Jiménez*, supra. Allí el Tribunal Supremo resolvió que corresponde al foro judicial pasar juicio, si la causa de acción de ejecución de hipoteca está prescrita o ha sido interrumpida extra registralmente.

Los pagarés hipotecarios en controversia se suscribieron el 5 de agosto de 1997. La demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca se presentó el 2 de marzo de 2017. A esa fecha, no habían vencido los veinte años de constituida la hipoteca. Como consecuencia, la presentación de la demanda interrumpió el término prescriptivo. Por esa razón, la reclamación no está prescrita.

Sin embargo, el Registrador de la Propiedad canceló los pagarés, porque el término de 20 años había prescrito y se negó a anotar el embargo y el mandamiento de ejecución de sentencia.

El peticionario presentó un Estudio de Titulo del 9 de diciembre de 2016, en el que los pagarés hipotecarios en controversia forman parte de las cargas y gravámenes. La Certificación Registral expedida el 23 de enero de 2017 también hace constar la existencia de esos gravámenes.

No obstante, en la Certificación Registral del 3 de abril de 2019, no constan inscritos los pagarés hipotecarios en controversia. El documento también certifica que, a esa fecha, las anotaciones de la demanda y la anotación de embargo a favor del demandante estaban pendientes de inscripción. La CARTA DE NOTIFICACION expedida por el Registrador de la Propiedad el 6 de mayo de 2019 advierte la cancelación de ambos gravámenes.

La parte peticionaria presentó evidencia más que suficiente para que el TPI resolviera que la reclamación no estaba prescrita y ordenara al Registrador de la Propiedad la reinscripción de los pagarés hipotecarios.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el recurso, se revoca la determinación recurrida y se ordena al Registrador de la Propiedad levantar los asientos de cancelación y la reinstalación de los gravámenes hipotecarios objeto de esta demanda.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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