

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

SUCESIÓN DE HÉCTOR  
DOLORES ALEJANDRO  
ARIZMENDI compuesta por  
NILDA AMINA ALEJANDRO  
PABÓN, EDWIN JOSÉ  
ALEJANDRO PABÓN Y  
HÉCTOR LUIS ALEJANDRO  
ALICEA

Parte Apelada

v.

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO;  
INMOBILIARIA NAIHOMY,  
INC.; OFICINA DENTAL  
DRA. BÁRBARA CUEVAS  
CANDELARIO, INC.

Parte Apelante

KLAN202200957

Consolidado con

KLCE202201306

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

Caso Núm.:  
D AC2017-0537  
(503)

Sobre:  
Nulidad de Sentencia en  
Rebeldía por falta de  
jurisdicción sobre los  
miembros de la sucesión,  
Cobro de Dinero; Daños y  
Perjuicios

SUCESIÓN DE HÉCTOR  
DOLORES ALEJANDRO  
ARIZMENDI compuesta por  
NILDA AMINA ALEJANDRO  
PABÓN, EDWIN JOSÉ  
ALEJANDRO PABÓN Y  
HÉCTOR LUIS ALEJANDRO  
ALICEA

Parte Recurrída

v.

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO;  
INMOBILIARIA NAIHOMY,  
INC.; OFICINA DENTAL  
DRA. BÁRBARA CUEVAS  
CANDELARIO, INC.

Parte Peticionaria

*CERTIORARI* procedente  
del Tribunal de Primera  
Instancia, Sala Superior  
de Bayamón

Caso Núm.:  
D AC2017-0537

Sobre:  
Nulidad de Sentencia en  
Rebeldía por falta de  
jurisdicción sobre los  
miembros de la sucesión,  
Cobro de Dinero; Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Candelaria Rosa<sup>1</sup> y el Juez Monge Gómez<sup>2</sup>.

Monge Gómez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de mayo de 2023.

<sup>1</sup>A través de la Orden Administrativa OATA-2023-014, se designó al Hon. Carlos I. Candelaria Rosa para entender y votar en los recursos de epígrafe, tras la inhabilitación del Hon. Fernando L. Rodríguez Flores.

<sup>2</sup> Mediante Orden Administrativa OATA-2023-001, se designó al Hon. José Johel Monge Gómez en sustitución de la Hon. Grace Grana Martínez, para entender en los méritos del presente caso.

Compareció ante este Tribunal la parte apelante, Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, “BPPR”), mediante recurso de apelación presentado el 30 de noviembre de 2022, bajo el caso núm. KLAN202200957. Nos solicitó la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida el 29 de junio de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante, el “TPI”), notificada y archivada en autos correctamente el 7 de marzo de 2022. Dicho dictamen fue objeto de una solicitud conjunta de reconsideración presentada por BPPR y la Oficina Dental Dra. Bárbara Cuevas Candelario, Inc. (en adelante, la “Oficina Dental”) que fue denegada por el TPI mediante *Resolución y Orden* emitida el 28 de octubre de 2022, notificada y archivada en autos el 31 del mismo mes y año. Por su parte, Oficina Dental presentó recurso de *certiorari* el 30 de noviembre de 2022, bajo el alfanumérico KLCE202201306, a través del cual solicitó la revocación de la antedicha *Resolución y Orden* emitida por el foro primario el 28 de octubre de 2022.

Por los fundamentos que anteceden, se *revoca* la *Sentencia Parcial* del TPI, en cuanto al Caso Alfanumérico KLAN202200957, y en cuanto al Alfanumérico KLCE202201306, se expide el auto de *certiorari* y se *revoca* la *Resolución y Orden* del foro de instancia.

#### I.

El presente caso halla su génesis en una *Sentencia en Rebeldía* dictada hace más de una década. Veamos.

En el año 2005, el Sr. Héctor Dolores Alejandro Arizmendi (en adelante, el “Sr. Alejandro”) suscribió un pagaré a favor del BPPR que posteriormente fue modificado y, en aseguramiento de éstos, otorgó una hipoteca sobre la “Propiedad”<sup>3</sup> sujeta a la presente controversia. El 17 de julio de 2009, el Sr. Alejandro falleció intestado. Tras la muerte del Sr. Alejandro, y luego de que se incumpliera con los pagos hipotecarios de la Propiedad, el 1 de junio de 2011, BPPR presentó una “**Demanda**”<sup>4</sup> sobre

<sup>3</sup> Según surge del expediente, la Propiedad sujeta a controversia es un solar marcado con el número 30 del Bloque EA de la Urb. Los Almendros (Estancias de Río Hondo IV) radicada en el Barrio Hato Tejas del Municipio de Bayamón, Puerto Rico, identificada como la finca Núm. 3710 inscrita al folio 191 del tomo 89 de Bayamón Norte, Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección II.

<sup>4</sup> Apéndice de “**Apelación Civil**”, págs. 127-130.

cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la Sucesión del Sr. Alejandro, compuesta por Fulano de Tal y Mengano de Tal, como posibles herederos desconocidos.<sup>5</sup>

El 1 de junio de 2011, el TPI expidió emplazamientos dirigidos a la Sucesión del Sr. Alejandro, compuesta por Fulano de Tal y Mengano de Tal. Tras no poderse diligenciar los emplazamientos personales, el 23 de junio de 2011, BPPR presentó "**Moción Solicitando Emplazamiento por Edictos**"<sup>6</sup> mediante la cual se expresó que se hicieron las gestiones necesarias para emplazar personalmente a los herederos del Sr. Alejandro, pero estas fueron infructuosas. Además, se expresó que se logró contacto con un hijo del Sr. Alejandro, el Sr. Edwin José Alejandro Pabón (en adelante, el "Sr. Alejandro Pabón"). Se informó que éste no quiso aceptar el emplazamiento; no obstante, reveló que existían dos otros hermanos herederos de quienes el Sr. Alejandro Pabón se negó a ofrecer información. Ante ello, BPPR solicitó permiso para emplazar por edicto al Sr. Alejandro Pabón y a sus hermanos, a quienes identificó con nombres desconocidos. El 8 de agosto de 2011, el TPI dictó *Orden*<sup>7</sup> concediendo la solicitud de BPPR y autorizó el emplazamiento por edictos.

El 3 de febrero de 2012, BPPR presentó "**Demanda Enmendada**" a los efectos de incluir al Sr. Alejandro Pabón como heredero conocido del Sr. Alejandro y de añadir una serie de alegaciones en los méritos. Luego de anotarle la rebeldía a los allí demandados, el 6 de agosto de 2012, notificada el 29 de agosto del mismo mes, el TPI emitió una *Sentencia en Rebeldía*<sup>8</sup> donde declaró con lugar la "**Demanda Enmendada**". Así las cosas, BPPR ejecutó la Propiedad y, el 7 de noviembre de 2013, procedió a celebrar la venta en pública subasta.<sup>9</sup> El 15 de enero de 2014, Inmobiliaria Naihomy, Inc. (en adelante, "Inmobiliaria") adquirió la Propiedad mediante escritura de venta judicial.<sup>10</sup>

---

<sup>5</sup> Caso Civil Núm. D CD2011-1422, Banco Popular de Puerto Rico v. Sucesión de Héctor Dolores Alejandro Arizmendi compuesta por Fulano de Tal y Mengano de Tal Posibles Herederos Desconocidos.

<sup>6</sup> Apéndice de "**Apelación Civil**", págs. 147-148.

<sup>7</sup> *Íd.*, pág. 163.

<sup>8</sup> *Íd.*, págs. 169-172.

<sup>9</sup> Apéndice de "**Certiorari**", págs. 1-2.

<sup>10</sup> Véase, Apéndice de "**Apelación Civil**", págs. 100-111.

El 25 de junio de 2014, compareció la Sucesión del Sr. Alejandro, compuesta por la Sra. Nilda Amina Alejandro Pabón, el Sr. Héctor Luis Alejandro Alicea y el Sr. Edwin José Alejandro Pabón (en adelante, la “Sucesión”), mediante **“Moción Solicitando se Deje Sin Efecto Sentencia Dictada y Procedimientos Ulteriores a Tenor con las Reglas 49.2(f) y 4.6”**<sup>11</sup> (en adelante, la “Moción de Relevo de Sentencia”). En gran medida, solicitaron que se declarara nula la *Sentencia en Rebeldía* y subsiguiente venta judicial, porque, según ellos, no habían sido emplazados conforme a derecho.

Ante ello, el 1 de julio de 2014, notificada el 5 de noviembre de 2014, el TPI emitió una *Orden*<sup>12</sup> en la que declaró *No Ha Lugar* la referida solicitud. Ello conllevó la presentación de un recurso apelativo ante este Tribunal, por parte de la Sucesión. Así, el 29 de abril de 2015, un Panel Hermano de esta Curia emitió una *Sentencia* mediante la cual se confirmó la denegatoria de la Moción de Relevo de Sentencia, al entender que dicha solicitud se había presentado transcurrido el término jurisdiccional de seis (6) meses. No obstante, se determinó que dicha acción podía ser llevada en un pleito independiente de nulidad de sentencia, por falta de jurisdicción sobre la persona.<sup>13</sup>

Ante dicho dictamen, el 8 de enero de 2016, la Sucesión presentó una primera **“Demanda”** independiente, sobre nulidad de sentencia, nulidad de ejecución, y daños y perjuicios en contra de BPPR.<sup>14</sup>

En el ínterin, el 21 de octubre de 2016, Inmobiliaria le vendió la Propiedad a la Oficina Dental por la suma de \$125,000.00. Ese mismo día, Oficina Dental constituyó hipoteca sobre la referida Propiedad, a favor de BPPR por la suma de \$135,000.00.

El 31 de marzo de 2017, el TPI emitió una *Sentencia*<sup>15</sup> desestimando, sin perjuicio, la primera **“Demanda”** sobre nulidad de sentencia presentada por la Sucesión, por entender que faltaba una parte indispensable. El TPI concluyó que se falló en acumular al pleito a

---

<sup>11</sup> *Íd.*, págs. 173-177.

<sup>12</sup> *Íd.*, pág. 178.

<sup>13</sup> Véase, KLAN201401964.

<sup>14</sup> Caso Civil Núm. D AC2016-0029; Apéndice de **“Apelación Civil”**, págs. 282-292.

<sup>15</sup> *Íd.*, págs. 295-298.

Inmobiliaria, titular de la Propiedad al momento de presentarse la **“Demanda”**.

Ante dicha realidad, el 1 de agosto de 2017, la Sucesión presentó una segunda **“Demanda”** en contra de BPPR, sobre nulidad de sentencia en rebeldía, cobro de dinero, y daños y perjuicios.<sup>16</sup> En síntesis, alegó que la *Sentencia en Rebeldía* originalmente dictada en el Caso Civil Núm. D CD2011-1422 era nula por falta de jurisdicción sobre los miembros de la Sucesión.

El 13 de diciembre de 2017, el TPI emitió *Sentencia Parcial* mediante la cual desestimó *sua sponte* cuatro de las cinco causas de acción contenidas en la segunda **“Demanda”**. Inconforme, la Sucesión presentó un *certiorari* ante este Tribunal. Así, el 31 de mayo de 2018, notificada el 4 de junio de 2018, un Panel Hermano de esta Curia emitió una *Sentencia* en la que revocó el dictamen recurrido basado en que el foro primario no tenía ante sí una moción dispositiva para adjudicar la controversia, no se había presentado aun la contestación a la demanda y que lo resuelto en el caso KLAN201401964 no constituía cosa juzgada.<sup>17</sup>

El 19 de octubre de 2018, la Sucesión presentó una **“Demanda Enmendada”**<sup>18</sup>, en la que se incluyeron como codemandados a Inmobiliaria y a Oficina Dental. El 7 de noviembre de 2018, el TPI autorizó la presentación de la referida **“Demanda Enmendada”** y ordenó que se expidieran los correspondientes emplazamientos.

Así las cosas, el 28 de marzo de 2019, BPPR presentó su **“Contestación a la Demanda”**<sup>19</sup> donde, en esencia, negó las alegaciones de la Sucesión e invocó una serie de defensas afirmativas. Alegó, además, que los miembros de la Sucesión fallaron en establecer que eran los herederos del Sr. Alejandro antes de que BPPR presentara su reclamación en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en el 2011, por lo que éstos fueron emplazados por edictos, según contemplan las Reglas de Procedimiento Civil. Por su parte, el 1 de abril de 2019, Oficina Dental

<sup>16</sup> Caso Civil Núm. D AC2017-0537; Apéndice de **“Apelación Civil”**, págs. 299-309.

<sup>17</sup> Véase, KLCE201800291.

<sup>18</sup> Apéndice de **“Apelación Civil”**, págs. 482-491.

<sup>19</sup> *Íd.*, págs. 504-511.

presentó su “**Contestación a la Demanda**”<sup>20</sup> mediante la cual, igual que BPPR, negó las alegaciones contenidas en la “**Demanda Enmendada**” y presentó diversas defensas afirmativas, entre las cuales se encontraba la de tercería registral. A pesar de ser incluida como parte en el pleito, Inmobiliaria nunca presentó alegación responsiva a la “**Demanda Enmendada**”.

Así las cosas, el 7 de febrero de 2020, la Sucesión presentó “**Moción de Solicitud se dicte Sentencia Sumaria a Tenor con la Regla 36 de las de Procedimiento Civil a Favor de la Parte Demandante**”.<sup>21</sup> Amparada en una declaración jurada, la Sucesión sostuvo que no existía controversia sustancial en cuanto al conocimiento que tenía BPPR sobre la identidad de los herederos del Sr. Alejandro, por lo que –como cuestión de derecho– procedía dictar sentencia sumaria anulando la *Sentencia en Rebeldía* dictada en contra de la Sucesión el 6 de agosto de 2012.

Ausente de oposición alguna por parte de los allí demandados, el 29 de junio de 2020, el TPI emitió *Sentencia Parcial*<sup>22</sup> mediante la cual concluyó que la *Sentencia en Rebeldía* era nula. Sostuvo que la evidencia presentada demostró que BPPR deliberadamente optó por no acumular en la “**Demanda Enmendada**” a los coherederos, a pesar de conocer de su existencia. A su vez, dictaminó que los emplazamientos por edictos fueron deficientes, debido a que no se identificaron a todos los componentes de la Sucesión. Así, entendió que quedó plenamente demostrado que se cometió fraude o engaño ante el Tribunal, en aras de obtener el permiso para emplazar por edictos a la Sucesión, al no ser incluidos en la “**Demanda Enmendada**” todos los herederos y al no realizarse gestiones afirmativas para localizar y emplazarlos personalmente. En consecuencia, y ante la declaración de nulidad de la *Sentencia en Rebeldía*, el TPI declaró nula la consecutiva subasta efectuada por BPPR, por lo que ordenó a este último a devolverle a Inmobiliaria la cantidad recibida en venta judicial y que dicha Propiedad se entregara a la parte apelada. Ordenó, además, a

---

<sup>20</sup> *Íd.*, págs. 512-517.

<sup>21</sup> *Íd.*, págs. 518-537.

<sup>22</sup> *Íd.*, págs. 597-625.

Inmobiliaria a devolverle a la Dra. Barbara Cuevas Candelario el precio de compraventa de la Propiedad.

El 29 de julio de 2020, BPPR presentó **“Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones de Hecho y Conclusiones de Derecho Adicionales.”**<sup>23</sup> En síntesis, arguyó que, ante la solicitud de disposición sumaria presentada por la Sucesión, el TPI no contó con la oposición de BPPR. Además, sostuvo que faltaban determinaciones de hechos adicionales que eran necesarias para resolver la controversia y que impedían que se dictara sentencia sumaria a favor de la Sucesión. Además, reiteró que no procedía la nulidad de la *Sentencia en Rebeldía* ya que se emplazó a la Sucesión, conforme derecho. Asimismo, el 31 de julio de 2020, Oficina Dental presentó **“Moción en Solicitud de Reconsideración y Enmiendas o Determinaciones de Hecho Adicionales”**<sup>24</sup> en la que, en resumidas cuentas, insistió en su condición de tercero registral protegido por la fe pública registral.

El 18 de agosto de 2020, el TPI emitió dos *Resoluciones* mediante las cuales denegó las solicitudes de reconsideración presentadas por BPPR y Oficina Dental.<sup>25</sup>

El 17 de septiembre de 2020, BPPR presentó ante este Foro un recurso de **“Apelación Civil”**<sup>26</sup> en el que, entre otras cosas, alegó que la *Sentencia Parcial* emitida el 29 de junio de 2020, no se notificó a una de las partes: Inmobiliarias. Ante tal planteamiento, el 6 de diciembre de 2021, un Panel Hermano de este Tribunal emitió una *Sentencia*<sup>27</sup> donde determinó que Inmobiliarias no había sido notificada, por lo que nunca comenzaron a transcurrir los términos para recurrir de la *Sentencia Parcial*.

Así las cosas, no fue hasta el 7 de marzo de 2022, que el TPI notificó la *Sentencia Parcial* a todas las partes. Ante ello, el 23 de marzo de 2022, BPPR y Oficina Dental, conjuntamente, presentaron una nueva **“Moción de Reconsideración”**<sup>28</sup> donde reiteraron, en gran medida, lo inicialmente

---

<sup>23</sup> *Íd.*, págs. 626-641.

<sup>24</sup> *Íd.*, págs. 642-651.

<sup>25</sup> *Íd.*, págs. 655-656.

<sup>26</sup> *Íd.*, págs. 663-676.

<sup>27</sup> Véase, KLAN202000724.

<sup>28</sup> Apéndice de **“Apelación Civil”**, págs. 679-694.

esbozado en sus respectivas mociones de reconsideración originales presentadas.

El 28 de octubre de 2022, notificada el 31 del mismo mes, el TPI emitió una *Resolución y Orden*<sup>29</sup> reiterando que la *Sentencia en Rebeldía* dictada en el Caso Civil Núm. D CD2011-1422 fue dictada sin jurisdicción sobre la parte allí demandada, por lo que la misma era nula y en violación del debido proceso de ley. Además, en cuanto a los planteamientos de tercería registral, sostuvo que, a falta de *Certificación Registral*, BPPR y Oficina Dental fallaron en colocar al foro primario en posición de examinar dicho argumento.

En desacuerdo con la *Resolución y Orden* antes reseñada, el 30 de noviembre de 2022, la Oficina Dental presentó un recurso de *Certiorari* arguyendo la comisión de los siguientes errores:

(A) ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA PREMATURAMENTE, MOSTRANDO PREJUICIO, PARCIALIDAD Y ERROR MANIFIESTO.

(B) ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA [AL] DICTAR SENTENCIA SUMARIA SIN EVALUAR LA TOTALIDAD DEL EXPEDIENTE MOSTRANDO PREJUICIO, PARCIALIDAD Y ERROR MANIFIESTO.

(C) ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA ANTE LA DEFENSA DE UN TERCERO REGISTRAL.

(D) ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL INCLUIR EN LA SENTENCIA PARCIAL UNA PERSONA SOBRE LA CUAL NO HA ADQUIRIDO JURISDICCION.

Ese mismo día, por su parte, BPPR presentó ante este Tribunal un recurso de apelación, en el cual levantó los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR: Erró el TPI al dictar sentencia sumaria parcial a pesar de que existen controversias de hechos, sustentadas por los documentos que obran en el expediente, así como asuntos de credibilidad respecto al conocimiento de la identidad de los aquí apelados, lo que corresponde dirimirse mediante un juicio plenario.

SEGUNDO ERROR: Erró el TPI al dejar sin efecto la sentencia dictada en el Caso de Cobro, a pesar de que procedía el emplazamiento por edicto, ante el desconocimiento de la identidad de los presuntos coherederos y la ausencia de una declaratoria de herederos.

---

<sup>29</sup> *Íd.*, págs. 1-32.



TERCER ERROR: Erró el TPI al haber dejado sin efecto una sentencia dictada hace ocho años sin que la parte apelada hubiera justificado su dilación, a pesar de conocer del proceso judicial que culminó en la sentencia cuya nulidad la Sentencia Apelada decretó, lo cual constituye incuria.

CUARTO ERROR: Erró el TPI al resolver que BPPR ni Oficina Dental demostraron que este último era un tercero registral, invirtiendo así el peso de la prueba, y a pesar de que los apelados no cumplieron con la carga probatoria de rebatir dicha presunción que opera a favor de Oficina Dental.

En atención a que ambos recursos están estrechamente relacionados, el 8 de diciembre de 2022, este Tribunal emitió una *Resolución* mediante la cual ordenó la consolidación de los mismos, al amparo de las Reglas 17 y 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRa Ap. XXII-B. Además, el 11 de enero de 2023, este Tribunal emitió una nueva *Resolución* mediante la cual se le concedió un término de treinta (30) días a la parte apelada y recurrida para que presentara su alegato en oposición.

Así, el 13 de enero de 2023, compareció ante este Tribunal la Sucesión mediante “**Oposición a Solicitud de Certiorari Radicada por la Oficina Dental Barbara Cuevas Candelario Inc. y Apelación Radicada por Banco Popular**”. En suma, planteó que lo contenido en el expediente acredita que BPPR contaba con información suficiente referente a la identidad de los herederos para emplazar personalmente a cada uno de los miembros de la Sucesión. Asimismo, respecto a los argumentos de tercero registral, la Sucesión aduce que la mera inscripción en el Registro de la Propiedad no convalida los actos o contratos que son nulos.

Con el beneficio de las comparecencias de las partes, se resuelve.

## II.

### A.

El auto de *certiorari* es el recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009). Al ser un recurso extraordinario de carácter discrecional, este solo se expedirá luego de justipreciar los criterios establecidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRa Ap. XXII-B, R. 40, y en aquellas instancias

específicas que delimita la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, limita la autoridad de este Tribunal de Apelaciones para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria, *supra*, dispone que:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable la justicia, al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sensata nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso, la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, señala los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria dispone lo siguiente:

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 causa 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.

Las delimitaciones que imponen estas disposiciones reglamentarias tienen como objetivo intrínseco prevenir la “dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación”. Scotiabank v. ZAF Corp. et al., 202 DPR 478, 486-487 (2019); Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, Inc. et al., 201 DPR 703, 712 (2019). Nótese que, distinto al recurso de apelación, el auto de *certiorari*, por ser un recurso discrecional, debe ser utilizado con cautela y por razones de peso. Pueblo v. Díaz de León, *supra*, pág. 918.

En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteradamente ha indicado que la *discreción* significa tener poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. Pueblo v. Rivera Santiago, 176 DPR 559, 580 (2009); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). El adecuado ejercicio de la discreción judicial está “inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. Pueblo v. Ortega Santiago, 125 DPR 203, 211 (1990). Así pues, un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones discrecionales de un tribunal sentenciador, a no ser que las decisiones emitidas por este último sean arbitrarias o en abuso de su discreción. Pueblo v. Rivera Santiago, *supra*, pág. 581.

## B.

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.

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., 199 DPR 664, 677 (2018); 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.

### C.

En nuestro sistema adversativo, el emplazamiento “representa el paso inaugural del debido proceso de ley que viabiliza el ejercicio de la jurisdicción judicial.” Acosta v. ABC, Inc., 142 DPR 927, 931 (1997); Reyes v. Oriental Fed. Savs. Bank, 133 DPR 15, 22 (1993); Pagán v. Rivera Burgos, 113 DPR 750, 754 (1983). El emplazamiento persigue, primordialmente, dos propósitos: (1) notificar a la parte demandada en un pleito civil que se ha instado una reclamación judicial en su contra, y (2) garantizarle su derecho a ser oído y a defenderse. Martajeva v. Ferré Morris y otros, 2022 TSPR 123, 210 DPR \_\_\_\_ (2022). De otra parte, el emplazamiento constituye el medio por el cual los tribunales adquieren jurisdicción sobre la persona del demandado, de forma tal que el emplazado quede obligado por el dictamen que finalmente se emita. Pérez Quiles v. Santiago Cintrón, 206 DPR 379, 384 (2021).

Los requisitos de un emplazamiento son de cumplimiento estricto, ya que su adecuado diligenciamiento constituye un imperativo constitucional del debido proceso de ley. Torres Zayas v. Montano Gómez

et als., 199 DPR 458, 468 (2017), Quiñones Román v. Cía. ABC, 152 DPR 367, 374 (2000). A tales efectos, todo demandado tiene el derecho a ser emplazado “conforme a derecho y existe en nuestro ordenamiento una política pública de que la parte demandada debe ser emplazada debidamente para evitar el fraude y que se utilicen procedimientos judiciales con el propósito de privar a una persona de su propiedad sin el debido proceso de ley”. First Bank of P.R. v. Inmob. Nac., Inc., 144 DPR 901, 916 (1998).

En lo estrictamente pertinente a la controversia trabada ante nos, como excepción a la norma general de que se emplace personalmente al demandado y así adquirir jurisdicción sobre su persona, las Reglas de Procedimiento Civil permiten el emplazamiento mediante la publicación de un edicto. Banco Popular v. S.L.G. Negrón, 164 DPR 855, 865 (2005). Según la Regla 4.6 de Procedimiento Civil, reguladora del emplazamiento por edicto y su publicación, se podrá emplazar mediante la publicación de un edicto cuando la persona emplazada: (1) esté fuera de Puerto Rico, (2) o estando en Puerto Rico, no pudo ser localizada después de realizar las diligencias pertinentes, (3) se oculte para no ser emplazada, (4) o cuando sea una corporación extranjera sin agente residente. 32 LPRA Ap. V, R. 4.6.

En cualquiera de estas instancias, se requiere que la parte demandante demuestre a satisfacción del tribunal, mediante declaración jurada, las diligencias realizadas para llevar a cabo el emplazamiento personal de la parte demandada. Banco Popular v. S.L.G. Negrón, *supra*, pág. 865. La declaración jurada que a ese efecto se preste debe contener hechos específicos y detallados demostrativos de esa diligencia y no meras generalidades. Mundo v. Fuster, 87 DPR 363, 371-372 (1963). Además, la razonabilidad y suficiencia de las gestiones efectuadas se medirá en función de si se trata de diligencias potencialmente efectivas para encontrar al demandado, por lo que dependerá de las circunstancias particulares de cada caso, las cuales el juez corroborará a su satisfacción antes de

autorizar el emplazamiento por edicto. Lanzó Llanos v. Banco de Vivienda, 133 DPR 507, 513-515 (1993).

Asimismo, de la demanda o de la declaración jurada, deberá demostrarse que la reclamación justifica la concesión de algún remedio contra la persona que se solicita que se emplace por edicto o que ésta es parte apropiada en el pleito. 32 LPRA Ap. V, R. 4.6. Por otro lado, la citada regla no exige la presentación de un diligenciamiento negativo como condición para permitir el emplazamiento por edicto. Íd. Basta que se cumplan las condiciones anteriormente mencionadas.

Recientemente, en Sánchez Ruiz v. Higuera Pérez, 203 DPR 982, 994 (2020), nuestro Tribunal Supremo aclaró que si un demandante, luego de solicitar diligenciar el emplazamiento personalmente --aún dentro del término de 120 días para emplazar-- solicita emplazar por edicto, el término improrrogable de ciento veinte (120) días comienza a decursar nuevamente cuando el tribunal expida el emplazamiento por edicto. Una vez se autorice la publicación del edicto, el demandante deberá publicar el edicto en un periódico de circulación general diaria de Puerto Rico y luego, dentro de los diez días siguientes a la publicación, enviará a la parte demandada a su última dirección conocida, mediante correo certificado, copia del emplazamiento y la demanda presentada. 32 LPRA Ap. V, R. 4.6. Estos requisitos deberán observarse estrictamente, pues de lo contrario, se priva al tribunal de jurisdicción sobre la persona y se afecta la garantía a un debido proceso de ley. Bernier González v. Rodríguez Becerra, 200 DPR 637, 644 (2018).

#### D.

La figura del tercero registral se ha definido del siguiente modo:

El tercer adquirente, por negocio jurídico, de un derecho real inmobiliario inscrito, que en función de Registro inexacto es mantenido en su adquisición por la fe pública registral, siempre que concurren las demás circunstancias exigidas por la ley para tal protección. R.M. Roca Sastre, II Derecho hipotecario 299, 304 (8va ed. Bosch 1995).

Al presente, la figura del tercero registral está reconocida en nuestro derecho por vía del Artículo 35 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad



Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". La precitada disposición reza:

El asiento de inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como partes en dichos actos o contratos.

No obstante, el derecho real de un tercero estará protegido por la fe pública registral y será mantenido en su adquisición cuando cumpla con los siguientes requisitos:

1. El derecho es adquirido válidamente y con arreglo a la ley en un negocio intervivos, de buena fe y a título oneroso de persona que en el Registro aparece con facultad para transmitirlo, y que ha sido inscrito.
2. La adquisición se efectúa basado en un Registro inexacto por causas que no resultan clara y expresamente del propio Registro o por existir sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no están debidamente inscritos.

Ha de entenderse por Registro los asientos relativos a una finca o derecho, no extinguidos según lo dispuesto en esta Ley, que se refieran a cargas y gravámenes o a derechos que no sean del que transfiere o grava, además del asiento que publica el derecho del transmitente.

La buena fe del tercero se presume siempre que haya actuado con una mínima dosis de diligencia y mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro.

El adquirente a título gratuito sólo gozará de la protección registral que corresponde a sus causantes o transferentes.

Los derechos meramente mencionados o la indebida constancia de obligaciones no afectarán a tercero. 30 LPRA sec. 6050.

El tercero registral es aquel sujeto protegido por la publicidad del Registro de la Propiedad en las situaciones en que sus constancias puedan ser inexactas, lo que puede producir conflictos de titularidad entre la realidad registral y la extraregistral. Banco de Santander v. Rosario Cirino, 126 DPR 591, 609 (1990). La tercería registral y sus consecuencias siempre presuponen la existencia de una inexactitud registral, pero esta ha de ceder a la necesidad de proteger la confianza depositada en las constancias del Registro por quien obró de buena fe a base de su contenido. Consejo v. Villa Edamorga, 161 DPR 785, 798 (2004). Después de todo, esa es la función del más importante instrumento de control de la actividad económica que afecta a los inmuebles sitios en el país.

Ahora bien, a tenor con la doctrina y la jurisprudencia puertorriqueña, para que se active la protección del tercero registral, el titular afectado debe demostrar que reúne todos los requisitos siguientes: (1) ser tercero civil adquirente, (2) de un derecho real; (3) mediante un negocio jurídico inter vivos válido; (4) a título oneroso; (5) de quien en el Registro tenga por lo menos su derecho presentado; (6) sin que del Registro surja expresamente información o datos relativos a la inexactitud registral; (7) como tenedor de buena fe en el momento de la adquisición y; (8) cuyo derecho consta inscrito, a su vez, en el Registro, requisito este último propio del derecho patrio. Banco de Santander v. Rosario Cirino, *supra*, págs. 603-604; véase, además, L.R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da ed., Jurídica Editores 2002, págs. 104-123.

Para constatar la concurrencia de todos estos requisitos, el foro de primera instancia tiene que recibir y dirimir la prueba que presenten los involucrados en el conflicto, con el fin de resolver cuál de las dos realidades debe prevalecer, la ficción registral o la realidad extrarregistral. Roig Com. Bank v. Rosario Cirino, 126 DPR 613, 618 (1990); Banco de Santander v. Rosario Cirino, *supra*, pág. 618; Consejo Titulares Parkside v. MGIC Fin. Corp., 128 DPR 538, 559-560 (1991).

Amerita señalar, además, que nuestro ordenamiento también reconoce una presunción de buena fe del adquirente siempre que haya actuado con una mínima dosis de diligencia y “mientras no se pruebe que al adquirir conocía la falta de exactitud del Registro”, presunción que puede y debe ser rebatida por quien cuestiona la tercería registral. Véanse, 30 LPRA sec. 6050; Roig Com. Bank v. Rosario Cirino, *supra*, pág. 617; Roca Sastre, *op. cit.*, pág. 408. Así, el requisito de la buena fe en materia registral se ha definido como el “desconocimiento por el tercer adquirente, en el momento de la adquisición, de la inexactitud registral y de los vicios que pueden anular, rescindir, resolver o revocar la titularidad del transferente”. Mundo v. Fuster, *supra*, pág. 376.

La jurisprudencia puertorriqueña exige también un grado de diligencia razonable a quien reclama la protección de sus derechos, con el objetivo de detectar cualquier defecto en el título de quien le transmite el

derecho, es decir, para descubrir cualquier “inexactitud” en las constancias del Registro que pueda afectar su titularidad. Dicho de otro modo, además de la falta de conocimiento del defecto que produce la nulidad o la revocación del título de su transferente, el tercero no puede haber tenido medios racionales o motivos suficientes para conocerlo. Banco de Santander v. Rosario Cirino, *supra*, págs. 605-607; Mundo v. Fuster, *supra*, pág. 376.

Para precisar lo dicho, el Artículo 211 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, define como inexactitud del Registro “todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre aquél y la realidad jurídica extraregstral”. 30 LPRA sec. 6351. Así, el Registro es inexacto:

1. Cuando el derecho existe en la realidad jurídica extraregstral al momento de la adquisición del tercero pero:
  - a) al inscribir se ha incurrido en error de expresión en el asunto;
  - b) no ha llegado a inscribirse;
  - c) fue inscrito, pero su asiento ha sido cancelado.
  
2. Cuando el derecho consta inscrito pero no existía en la realidad jurídica extraregstral al momento de verificarse la adquisición del tercero:
  - a) no ha existido nunca el derecho por falsedad, nulidad u otro defecto del título inscrito;
  - b) existió, pero al momento de la adquisición ya se había extinguido por haber operado la anulación, resolución, rescisión, revocación, caducidad, renuncia, prescripción, liberación, expropiación, confiscación, etc.;
  - c) existía al momento de la adquisición pero estaba amenazado de extinción por causa de anulabilidad o de resolución, rescisión o revocación sin contar explícitamente en el Registro. *Rivera Rivera, op. cit.*, págs. 100-101.

Como vemos, la nulidad del negocio que produjo una primera inscripción puede crear inexactitud en las constancias del Registro, pues estas hacen ver como válido un negocio que no lo es. Ahora bien, el conocimiento de la inexactitud registral que tuvieran los transferentes o titulares anteriores no priva al tercero adquirente de su buena fe si él desconoce esa inexactitud al momento de la adquisición. Aún más, “el tercero recibe la protección de la buena fe registral, aun cuando se invalide el título del transferente, siempre que las causas de nulidad no surjan expresamente del registro”. Delgado v. Rivera, 173 DPR 150, 169 (2008).

Recordemos que “[l]a buena fe es requisito que solo debe concurrir en el *tercer adquirente*; en cuanto al *transferente* es irrelevante su buena o mala fe. [...] La buena o mala fe del transferente *no influye* en el tercer adquirente”.<sup>30</sup> Roca Sastre, *op. cit.*, pág. 371.

#### E.

Se entiende que existe incuria cuando hay “dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, lo cual en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa, opera como un impedimento en una corte de equidad”. Colón Torres v. A.A.A., 143 DPR 119, 124 (1997). La doctrina reclama dos elementos esenciales: (1) la dilación injustificada en la presentación del recurso; y (2) el perjuicio que ello pueda ocasionar a otras personas. Torres Arzola v. Policía de Puerto Rico, 117 DPR 204, 209 (1986). En Pueblo v. Tribunal Superior, 81 DPR 904 (1960), se propuso el siguiente esquema de análisis para la satisfacción de la doctrina de incuria:

Cuando la demora no perjudica a nadie o el perjuicio causado es leve, si se le compara con el daño que sufriría el peticionario o el público en caso de no librarse el auto, el lapso de tiempo transcurrido tiene que ser grande para que exista la incuria equitativa. En cambio, aunque la dilación sea relativamente corta, si resulta en detrimento para el interés público o los derechos individuales del acusado, procede denegar el auto a base de la doctrina de *laches*. Íd., pág. 912

Así, nuestro Tribunal Supremo ha establecido que para aplicar la doctrina de incuria no basta el mero transcurso del tiempo para impedir el ejercicio de la causa de acción, sino que deben evaluarse otras circunstancias antes de decretar la desestimación del recurso. Circunstancias tales como la justificación, si alguna, de la demora incurrida, el perjuicio que ésta acarrea y el efecto sobre intereses privados o públicos involucrados deben ser considerados. Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, 173 DPR 998, 1020 (2008). Es esencial tener en cuenta los hechos específicos del caso, ya que la doctrina de incuria está atada a “...la idea fundamental de la equidad; se acude a la ‘razón’ y a la ‘conciencia’

---

<sup>30</sup> (Énfasis en el original.)

para encontrar soluciones justas, apartándose del rigorismo intransigente de los términos fatales. Pueblo v. Tribunal Superior, *supra*, pág. 912.

Por lo dicho, la determinación de relevar los efectos de una sentencia está sostenida en la sana discreción del juez de primera instancia, que es quien debe aquilatar la justificación dada por una parte para apartarse del proceder diligente y oportuno en la tramitación de su caso. Incluso, el tribunal debe atemperar el rigor de la sanción al perjuicio que ha de sufrir cualquiera de las partes por la falta de diligencia o de competencia de su abogado, cuando ello pudiera provocar el abandono o la dejadez en la tramitación de su causa o interés. Si no hay abuso de esa discreción, no podemos sustituir nuestro criterio por el tribunal que conduce el proceso civil. Pueblo v. Vega Alvarado, 121 DPR 282, 287 (1988); Garriga Gordils v. Maldonado, 109 DPR 817, 823-824 (1980); Banco Central Corp. v. Gelabert Álvarez, 131 DPR 1005, 1007 (1992); Rafael Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil 303 (San Juan 1997).

Cabe puntualizar, además, que el promovente de la acción independiente para impugnar por errónea la validez de una sentencia no puede ser negligente en el trámite de su caso, porque ello le impediría relitigar las cuestiones anteriormente planteadas, por motivo de la doctrina de cosa juzgada. Figueroa v. Banco, 108 DPR 680, 687 (1979). Como no existe límite de tiempo para iniciar una acción independiente de nulidad de sentencia, la doctrina de incuria se podría aplicar en tales casos. Pardo v. Sucesión Stella, 145 DPR 816, 831 (1998).

### III.

Por estar estrechamente relacionados entre sí, procederemos a discutir los primeros dos señalamientos de error de ambos recursos ante nuestra consideración, de manera conjunta.

En los primeros dos señalamientos de error invocados en la “**Apelación Civil**”, BPPR, en gran medida, sostiene que en el expediente del caso solamente obran dos documentos que versan respecto al conocimiento o falta de conocimiento de la identidad de los integrantes de

la Sucesión por parte de BPPR y que motivaron al TPI a dictar la *Sentencia Parcial* sumariamente. Entiéndase, una declaración jurada suscrita por el emplazador que tuvo a su cargo el diligenciamiento en el Caso Civil Núm. D CD2011-1422 y otra declaración jurada suscrita por el Sr. Alejandro Pabón. Así, BPPR arguye que la presente controversia requería que se aquilatara la credibilidad de los declarantes, pues ambos documentos crearon una controversia sustancial de hechos que impedían la disposición sumaria de la “**Demanda Enmendada**”, ya que es necesario dirimir si BPPR conocía o no quiénes eran los miembros de la Sucesión. Asimismo, por su parte, en los dos primeros señalamientos de error del “**Certiorari**”, Oficina Dental arguye que de las alegaciones de las partes se deduce que existen legítimas controversias de hechos que ameritan la celebración de un juicio en su fondo, por lo que el presente caso no debe ser resuelto mediante sentencia sumaria en esta etapa de los procedimientos.

Según fuera anteriormente reseñado, el mecanismo procesal sumario busca propiciar la solución justa, rápida y económica para aquellos pleitos en los que no existe una controversia genuina en torno a los hechos materiales que constituyen la causa de acción que se contempla, restando únicamente aplicar el derecho a los hechos no controvertidos, sin la necesidad de un juicio en su fondo. Roldán Flores v. M. Cuebas et al., *supra*. Reconocemos que nuestro ordenamiento advierte que las partes que se enfrentan a una solicitud de sentencia sumaria no deben cruzarse de brazos ni tomar una actitud pasiva, sino que están obligadas a controvertir los hechos presentados por el promovente. ELA v. Cole, *supra*; Roldán Flores v. M. Cuebas et al., *supra*; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*. De lo contrario, se corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra.

Este Tribunal está consciente de que, en el presente caso, BPPR, Oficina Dental e Inmobiliaria fallaron en presentar sus respectivas oposiciones a la solicitud de sentencia sumaria presentada por la Sucesión. No obstante, como se ha reiterado, la adjudicación sumaria solamente procederá cuando no existe controversia sobre materiales y esenciales y, como cuestión de derecho, la parte promovente es merecedor del remedio

solicitado. Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*. Por el contrario, no es aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 219. Además, conforme se ha resuelto, en el proceso de adjudicar una solicitud de sentencia sumaria, el tribunal deberá utilizar no solo los documentos presentados con la moción, sino aquellos que surjan del expediente del caso.

En la *Sentencia Parcial* recurrida, el foro primario determinó lo siguiente:

Surge de las determinaciones de hechos evidencia de que BPPR **deliberadamente** decidió no presentar la Demanda Enmendada, en contra de los coherederos, Nilda Amina Alejandro Pabón y Héctor Luis Alejandro Alicea, **a pesar de conocer de su existencia**. [...] En este caso, quedó plenamente demostrado al Tribunal que se cometió **fraude o engaño** al Tribunal, para obtener permiso de emplazar por edictos a la parte demandada, al no ser incluidos en la Demanda Enmendada a todos los coherederos y por no realizar gestiones afirmativas para localizar y emplazarlos personalmente.<sup>31</sup>

Un estudio acucioso del expediente revela que la única prueba concerniente a la intencionalidad que el TPI le adjudicó a BPPR en sus gestiones de emplazamiento se limita a dos declaraciones juradas. La primera, suscrita el 14 de junio de 2011 por el emplazador, Sr. Javier E. Lugo Montalvo, donde expresó, en lo pertinente, lo siguiente:

Yo, Javier E. Lugo Montalvo, mayor de edad, casado, emplazador y vecino de Carolina, Puerto Rico, bajo juramento Declaro:

1. Que mi nombre y demás circunstancias personales son las anteriormente expresadas.
2. Que s[é] leer y escribir y no soy Abogado ni tengo interés personal en este caso.
3. Que recibí copias de las demandas y emplazamientos en el presente caso de epígrafe para que emplazara a los demandados mencionados en epígrafe y así diligenciar los mismos de acuerdo a la[s] Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico.
4. Que el día 3 de junio de 2011 visit[é] la dirección objeto [de] esta ejecución localizada en la Urb. Los Almendros EA-30 Calle Tilo Bo. Hato Tejas, Bayamón PR. 00956, y al llegar a esta logr[é] hablar en la caseta de acceso con el guardia de

<sup>31</sup> Apéndice de “**Apelación Civil**”, págs. 624 (énfasis suplido).

seguridad el Sr. Palau, quien me inform[ó] que al llamar a la residencia se le inform[ó] que esta se encuentra vacía en estos momentos. Que el Sr. Edwin Alejandro, hijo del demandado, Héctor Dolores Alejandro Arizmendi y encargado de la propiedad objeto a esta ejecución le inform[ó] que saliera del gate de acceso y que saliera hacia la car. 167 y la parte trasera de la residencia era usado como local comercial y en esta se encontraba un letrero donde estaba su número de teléfono donde me podía comunicar.

5. Que se hace constar que la seguridad (Sr. Palau) del lugar no me dej[ó] en ningún momento acezar [sic] a la residencia y así cumplir con las reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico de entrevistar los vecinos aledaños a la residencia objeto a esta ejecución dada a las reglas de seguridad y privacidad del lugar, quien me indic[ó] que sin el debido permiso del residente este no me podía dejar entrar.

6. Que ese mismo día fui hacia la parte trasera de la residencia que era un local comercial ubicada en la misma car. 167, y esta se encuentra desocupada según se divisaba desde el lugar que me encontraba. En esta había un letrero de Se Vende con el número de teléfono (787) 462-0753.

7. Que me comunique al teléfono (787) 462-0753 y en este logr[é] hablar con quien se identific[ó] como Sr. Edwin Alejandro. Este le inform[é] sobre el por qu[é] de mi visita y luego de informarle este me indic[ó] que él es el encargado de la propiedad, que él es hijo de finado Héctor Dolores Alejandro Arizmendi y **que hay dos hermanos más pero este no me informó sus nombres o direcciones**, entonces le inform[é] que debía entregarle copia de la demanda y emplazamiento y este me inform[ó] que él ya estaba en arreglos con el banco y que este debía asesorarse pues no los iba a recibir hasta que hiciera eso, qued[ó] en que nos comunicaríamos para el 6 de junio de 2011.

8. Que el día 6 de junio de 2011 me comunicu[é] con el demandado, Fulano de Tal t/c/c/ Edwin Alejandro a su teléfono celular (787) 462-0753, y este no me contest[ó] en ningún momento, procedí a dejarle mensaje.

9. Que en múltiples ocasiones me comunicu[é] a el teléfono del demandado, Fulano de Tal t/c/c Edwin Alejandro y este en ninguno momento pese a las múltiples gestiones realizadas a su celular (787) 462-0753 me contest[ó].

10. Que el día 7 de junio de 2011 realic[é] gestiones con el Departamento de Ejecuciones de BPPR y la oficial del banco la Sra. Elizabeth Gutiérrez me inform[ó] que del expediente de el [sic] demandado de epígrafe surge el siguiente número de teléfono (787) 780-4967.

11. Que realic[é] gestiones al teléfono (787) 780-4967 y este se encuentre fuera de servicio actualmente.

[...]

14. Que realic[é] [sic] todas las gestiones necesarias para localizar y emplazar a los demandados, Fulano de tal t/c/c Edwin Alejandro y Mengano de Tal, como herederos desconocidas.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Íd., págs. 160-162 (énfasis suplido).



La segunda declaración jurada es una suscrita por el Sr. Edwin José Alejandro Pabón el 3 de diciembre de 2014, que se transcribe de manera íntegra, como sigue:

Yo, Edwin José Alejandro Pabón, mayor de edad, casado, retirado y vecino de Bayamón, Puerto Rico, bajo juramento declaro:

1. Que mi nombre y demás circunstancias personales son las antes expuestas.
2. Que yo junto a mis hermanos, Nilda Amina Alejandro Pabón y Héctor Luis Alejandro Alicea, somos los componentes de la sucesión de nuestro fenecido padre Héctor Dolores Alejandro Arizmendi.
3. Que el día 3 de octubre de 2011, visité las oficinas del Banco Popular, sucursal de Bayamón en relación al préstamo hipotecario BPPR # 5313759 que nuestro fenecido padre tomara a esta instalación para el año 2005.
4. Que Banco Popular nos refirió a su Departamento de Loss Mitigation y una vez allí les indiqué de la intención mía y de mis hermanos para refinanciar dicho préstamo.
5. Que les indiqué mi nombre, teléfono y dirección así como el nombre de mis hermanos Héctor Luis Alejandro y Nilda Amina Alejandro Pabón.
6. Que allí se nos indicó que para proseguir con el caso ante Loss Mitigation necesitábamos hacer una declaratoria de herederos para establecer nuestra legitimidad para hacer el refinanciamiento.
7. Que procedí a contratar a un abogado para que hiciera dicha declaratoria.
8. Que antes que pudiéramos obtener una Resolución nos enteramos que Banco Popular había obtenido una sentencia la cual, ejecutó y obtuvo el dominio de dicha propiedad.<sup>33</sup>

Evaluados ambos documentos, no podemos avalar la conclusión del foro primario. Somos conscientes de que nuestro ordenamiento procesal reconoce que cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales, nada impide que se utilice la sentencia sumaria en casos donde existen elementos subjetivos o de intención Ramos Pérez v. Univisión de P.R., *supra*, pág. 219. No obstante, resulta forzoso concluir que la médula de la controversia trabada ante nos parte de un hecho controvertido que impide la resolución sumaria del caso. Entiéndase, si

---

<sup>33</sup> Íd., pág. 539.

BPPR conocía o no la identidad de los integrantes de la Sucesión, en aras de emplazarles de conformidad con las Reglas de Procedimiento Civil.

En el ejercicio *de novo* que le compete a este Tribunal al momento de evaluar la procedencia de una sentencia sumaria, nos resulta evidente que existen elementos subjetivos que son necesarios aquilatar mediante vista evidenciaria o juicio en su fondo para que el TPI pueda valorar deliberaciones constitutivas de “fraude” o “engaño” desplegada por BPPR. Es decir, no se podía arribar a una conclusión sobre conducta alegadamente perpetrada por BPPR que contiene unos elementos subjetivos que como único puede dirimirse apropiadamente es que el juzgador de los hechos pueda aquilatar y dirimir la credibilidad que le merezca.

Es menester recordar, que el mecanismo de la disposición sumaria sustituye el juicio en su fondo, por lo que dicha circunvalación tiene que cumplir con los rigores necesarios que ordinariamente se le requiere a las partes. A saber, según el estándar de preponderancia de la prueba, determinar si la prueba que fue debidamente presentada al juzgador hace que la ocurrencia de un hecho sea más o menos probable de lo que sería de no presentarse esa evidencia. Zambrana v. Hospital Santo Asilo de Damas, 109 DPR 517, 521 (1980). El mecanismo de sentencia sumaria debe utilizarse con mesura y cuando concurren los elementos delineados en nuestro estado de derecho.

Entre otras cosas, corresponde, pues, dilucidar cuáles fueron las gestiones que hizo el Sr. Alejandro Pabón cuando acudió ante el departamento de mitigación de pérdidas de BPPR, a quién alegadamente proveyó la información de los componentes de la Sucesión y/o si cumplimentó algún tipo de documentación que reflejara el supuesto conocimiento de los integrantes por parte de BPPR. De igual forma, es necesario aclarar cuáles fueron las diligencias que efectuó BPPR –a través de su emplazador– para llegar a conocer la identidad de los integrantes de la Sucesión. Para ello, es necesario que el TPI aquilate la suficiencia de la prueba y dirima la credibilidad que le merezcan los testigos con conocimiento de las referidas gestiones para determinar el conocimiento,

si alguno, que tenía el BBPR sobre los integrantes de la Sucesión y de la existencia de conducta deliberada, fraudulenta, engañosa y de mala fe, según surge de la *Sentencia Parcial* apelada y de la *Resolución y Orden* dictada por el TPI.

Sólo así podrá el TPI concluir preponderantemente la procedencia de un decreto de nulidad de sentencia basado en un alegado diligenciamiento deficiente en el Caso Civil Núm. D CD2011-1422. Entiéndase, al aquilatar la credibilidad de los declarantes, el foro primario tendrá la oportunidad de comprobar el cumplimiento de las diligencias pertinentes que exige la Regla 4.6 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa o si, por el contrario, al momento de autorizar los emplazamientos por edictos BBPR conocía la información de los componentes de la Sucesión y que eran necesarios acumularlos al pleito.

Por lo antes expuesto, concluimos que el TPI cometió los errores señalados por BBPR y Ofical Dental concernientes a la improcedencia de la disposición sumaria del asunto. En consecuencia, procede revocar ambas determinaciones y ordenar la continuación de los procesos de conformidad con lo aquí esbozado.

Pasamos ahora a atender, de manera conjunta, el tercer señalamiento de error invocado por Oficina Dental y el cuarto error señalado por BBPR, por estar ambos amparados en la figura del tercero registral.

En síntesis, Oficina Dental sostiene que, estando incontrovertida la presunción sobre su buena fe como tercero registral al adquirir la Propiedad, resultaba improcedente en derecho que se le haya despojado de su derecho real sobre la Propiedad, al decretar la nulidad de la *Sentencia en Rebeldía*. Por su parte, BBPR añade que, a pesar de que Oficina Dental cumple con los requisitos que impone la figura del tercero registral, el TPI erradamente invirtió el peso de la prueba respecto a dicha figura, imponiéndole la carga probatoria a BBPR y Oficina Dental, en lugar de los que se oponen; a saber, la Sucesión.

Topado con planteamientos análogos, en su momento, el TPI negó acogerlos. Al respecto, en su *Resolución y Orden*, el foro primario expresó lo siguiente:

[N]o obra en autos una Certificación Registral, por lo que [Oficial Dental] no tienen ningún fundamento legal que sustente dicha aseveración, ya que no pusieron al Tribunal en posición de examinar su alegado título. En este caso, al no presentarse Certificación Registral de la propiedad no existe una presunción de corrección y veracidad del contenido del Registro de la Propiedad ya que desconocemos del contenido de sus asientos. En este caso ni la Oficina Dental ni BPPR demostraron que existiera tercería registral a favor de la primera, ya que no se puso en posición al Tribunal de examinar el argumento.<sup>34</sup>

Según adelantamos, el tercero registral es el sujeto protegido por la publicidad del Registro de la Propiedad en las situaciones en que sus constancias puedan ser inexactas. La nulidad de un negocio que produjo una anterior inscripción puede crear inexactitud en las constancias del Registro, pues estas hacen ver como válido un negocio que no lo es.

Si bien es cierto que del expediente no surge una *Certificación Registral* que acredite fehacientemente la titularidad a favor de la Oficina Dental, nuestra revocación de la *Sentencia Parcial* conlleva la consecuencia directa de brindarle al foro primario una oportunidad de recibir prueba concerniente a la procedencia o no de la doctrina de tercero registral que sostiene la Oficina Dental le es extensiva. Es decir, ante la celebración de un juicio en su fondo, el TPI tendrá la oportunidad de aquilatar el cumplimiento de Oficina Dental con los requisitos que activan la protección de tercería registral, según aduce.

Ahora bien, en el tercer señalamiento de error levantado en su recurso de apelación, BPPR plantea que la Sucesión se cruzó de brazos durante años antes de presentar una declaratoria de herederos que acreditara quiénes eran herederos del Sr. Alejandro. Sostiene, además, que al menos uno de los hijos –el Sr. Alejandro Pabón– conocía del Caso Civil Núm. D CD2011-1422, lo que permite concluir que la parte apelada debía conocer del procedimiento judicial desde al menos el 2011. Ante ello, entiende que erró el TPI al haber decretado la nulidad de la *Sentencia*

---

<sup>34</sup> Apéndice de “*Certiorari*”, pág. 267.

*Parcial* sin que la parte apelada hubiera justificado su dilación, a pesar de conocer del proceso judicial, lo cual constituye incuria.

En cambio, la Sucesión arguye que no existió dilación de clase alguna por su parte y mucho menos incuria, ya que no ha cesado de reclamar sus derechos. Plantea, además, que el apéndice del recurso de apelación presentado por BPPR contiene todas las gestiones judiciales realizadas por la Sucesión, derrotando así cualquier imputación de incuria.

Si bien es cierto que, al no existir límite de tiempo para iniciar una acción independiente de nulidad de sentencia, la doctrina de incuria es de posible aplicación, esta figura en equidad solamente está presente cuando existe “dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, lo cual en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa”. Colón Torres v. A.A.A., *supra*.

Al reseñar el marco fáctico y procesal que desembocó en la controversia trabada ante nos, relatamos los múltiples esfuerzos empleados por la Sucesión dirigidos a impugnar la *Sentencia en Rebeldía* dictada en su contra. Entiéndase, el 25 de junio de 2014, compareció la Sucesión mediante “**Moción Solicitando se Deje Sin Efecto Sentencia Dictada y Procedimientos Ulteriores a Tenor con las Reglas 49.2(f) y 4.6**” solicitando el relevo del dictamen emitido en su contra en el Caso Civil Núm. D CD2011-1422. Infructuosamente, acudió ante este foro intermedio donde confirmamos el dictamen del TPI el 29 de abril de 2015.<sup>35</sup> Ante dicha determinación, el 8 de enero de 2016, la Sucesión presentó una primera “**Demanda**” independiente, sobre nulidad de sentencia en contra de BPPR, a saber, el Caso Civil Núm. D AC2016-0029. Al ésta ser desestimada sin perjuicio, el 1 de agosto de 2017, la Sucesión presentó una segunda “**Demanda**” independiente en contra de BPPR –Caso Civil Núm. D AC2017-0537– que concluyó en una determinación de nulidad de la *Sentencia en Rebeldía* y cuya revisión se solicitó mediante los dos recursos presentados ante nos.

---

<sup>35</sup> KLAN201401964.

Recordemos que para aplicar la doctrina de incuria no basta el mero transcurso del tiempo. Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, supra. En este caso, no hubo incuria alguna. Más bien, con el pasar de los años la Sucesión no cesó en reclamar el remedio al que entendía tenía derecho. Es forzoso concluir pues, que la Sucesión no ha incurrido en conducta constitutiva de incuria. Por ello, determinamos que no se cometió el tercer error señalado por BPPR.

Por último, en el cuarto señalamiento de error en su recurso de *certiorari*, Oficina Dental sostiene que erró el TPI al dictaminar que los \$125,000.00 pagados por Oficina Dental a Inmobiliaria para la compraventa de la Propiedad deben ser entregados por Inmobiliaria a la Dra. Bárbara Cuevas Candelario, ya que ésta no es parte en el pleito y el foro primario nunca adquirió jurisdicción sobre ella. Tiene razón.

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que las personas son naturales o jurídicas. Todo ser humano es persona natural.<sup>36</sup> Por el contrario, entre las personas jurídicas se encuentran las corporaciones. Artículo 27 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 101.<sup>37</sup> A su vez, nuestro ordenamiento reconoce que toda corporación tendrá facultad para, entre otras cosas, demandar y ser demandada bajo su nombre corporativo en cualquier Tribunal y participar en cualquier procedimiento judicial; y comprar, recibir, poseer, arrendar, adquirir o ceder, en cualquier modo o forma, bienes muebles o inmuebles o cualquier otro interés en los mismos, donde quiera que estén sitios. Artículo 2.02 de la Ley Núm. 164 de 16 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como la “Ley General de Corporaciones”, 14 LPRA sec. 3522.

En lo pertinente, el TPI, al declarar nula la *Sentencia en Rebeldía* dictada en el Caso Civil Núm. D CD2011-1422, ordenó lo siguiente:

En este caso, se declara nula la subasta, por lo que se ordena a BPPR a que le devuelva a [Inmobiliaria] la suma de \$73,311.00 y le entregue la Finca Núm. 3710 a los coherederos

<sup>36</sup> Véase, Artículo 67 del Código Civil de 2020, 31 LPRA § 5501.

<sup>37</sup> Somos conscientes de que mediante la Ley Núm. 55-2020, según enmendada, se adoptó el “Código Civil de 2020” y se derogó el Código Civil de 1930. Sin embargo, el Artículo 1812 del Código Civil de 2020 dispone que: “Los actos y contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior y que son válidos con arreglo a ella, surten todos sus efectos según la misma, con las limitaciones establecidas en este Código.” 31 LPRA sec.11717. Por tanto, para propósitos de la controversia que nos ocupa, se hace referencia a las disposiciones del Código Civil derogado.

Nilda Amina Alejandro Pabón, Héctor Luis Alejandro Alicea y Edwin José Alejandro Pagan. **A su vez, la codemandada [Inmobiliaria] deberá devolverle a la Dra. Bárbara Cuevas Candelario el precio de compraventa de \$125,000.00.**<sup>38</sup>

Según fue reseñado, luego de adquirirla mediante venta judicial, Inmobiliaria le vendió la Propiedad a Oficina Dental Dra. Barbara Cuevas Candelario, Inc. el 21 de octubre de 2016. El 19 de octubre de 2018, la Sucesión presentó una “**Demanda Enmendada**”, en la que incluyó como codemandados a Inmobiliarias y a Oficina Dental Dra. Barbara Cuevas Candelario, Inc. Entiéndase, en todo momento, la presencia de Oficina Dental Dra. Barbara Cuevas Candelario, Inc. en la controversia trabada ha sido en carácter de persona jurídica.

Al disponer del asunto, el foro primario incidió al requerirle a Inmobiliaria a devolver el dinero a la persona natural cuando realmente a quien procedía era a la persona **jurídica**, a saber: Oficina Dental Dra. Barbara Cuevas Candelario, Inc.

#### IV.

Por los fundamentos aquí esbozados, se revoca la *Sentencia Parcial* del TPI, en cuanto al Caso Alfanumérico KLAN202200957. Además, en cuanto al Alfanumérico KLCE202201306, se expide y se revoca la *Resolución y Orden* del foro *a quo*. Así pues, devolvemos el pleito al foro primario para la continuación de los procedimientos cónsono con lo aquí resuelto.

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

<sup>38</sup> Apéndice de “**Certiorari**”, págs. 157-158.