

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

BANCO POPULAR DE PUERTO RICO ¹ Apelado v. LAUREANO ZORRILLA POSADA; LA CORPORACIÓN MANNY DÁVILA, INC. Apelantes	KLAN202300003	<i>Apelación</i> Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Civil Núm.: K CD2016-1178 SALA: 803 SOBRE: Cobro de Dinero
--	---------------	--

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de marzo de 2023.

Comparece ante nos la parte demandada-apelante, la Corporación Manny Dávila, Inc. (en adelante, parte demandada-apelante o Corporación Manny Dávila), y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* dictada el 20 de octubre de 2022 y notificada el 24 de octubre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (adelante, TPI).² Mediante dicho dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, parte demandante-apelada o Banco Popular). En consecuencia, se declaró Ha Lugar la *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por el Banco Popular en contra

¹ El Banco Popular de Puerto Rico es el sucesor de Doral Mortgage Corporation y tenedor del pagaré hipotecario objeto del presente caso.

² Apéndice 1 de la *Apelación*, págs. 1-4.

Número Identificador

SEN2023_____

de la Corporación Manny Dávila y del Sr. Laureano Zorrilla Posada (en adelante, Sr. Zorrilla Posada).

Por los fundamentos que expondremos, se confirma la *Sentencia* apelada.

I

El 15 de junio de 2016, el Banco Popular presentó *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra el Sr. Zorrilla Posada y la Corporación Manny Dávila.³ En la demanda, el Banco Popular alegó que, el 29 de agosto de 2003, el Sr. Zorrilla Posada suscribió un pagaré hipotecario a favor de Doral Mortgage Corporation por la suma de \$84,500.00 de principal, más intereses a razón de 6.95% anual; y que, en garantía de dicho pagaré, el Sr. Zorrilla Posada constituyó una hipoteca sobre un bien inmueble de su propiedad que se describe de la forma siguiente:

“URBANA: Solar en forma rectangular que mide doce (12) metros de frente por veintiún (21) metros de fondo marcado con el número treinta (30) del bloque DJ de la Urbanización Puerto Nuevo, propiedad de la Everlasting Development Corporation, localizado en el Barrio Monacillos del Municipio de Río Piedras, Puerto Rico, con un área de doscientos cincuenta y dos (252.00) metros cuadrados. En lindes por el Norte, Sur, Este y Oeste, con terrenos propiedad de la Everlasting Development Corporation, y dando frente al Sur con la calle denominada veintitrés (23) de la Urbanización. Enclava una casa.

Consta inscrita al folio 166 del tomo 939 de Monacillos, finca 4,878 del Registro de San Juan, Sección Tercera.”⁴

El Banco Popular alegó, además, que el Sr. Zorrilla Posada había incumplido con el contrato de préstamo hipotecario al dejar de pagar las mensualidades vencidas; que los esfuerzos extrajudiciales por intentar recobrar la deuda fueron infructuosos; que esta deuda estaba vencida y era una líquida y exigible; y que, al

³ Apéndice 4 de la *Apelación*, págs. 12-14. La Corporación Manny Dávila fue traída al pleito por ser el titular registral de la propiedad gravada por la hipoteca que se pretende ejecutar.

⁴ Véase, Copia simple de Escritura Número 259 otorgada ante el notario Miguel A. Hernández Sanabria de 29 de agosto de 2003. Apéndice 5 de la *Apelación*, págs. 15-39.

31 de julio de 2012, la misma ascendía a \$44,472.80 por concepto de principal más intereses al 6.95%, los cuales continúan acumulándose hasta su saldo total; \$330.00 por concepto de otros gastos; y \$4,741.04 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogados pactados.

El 22 de febrero de 2017, la Corporación Manny Dávila, presentó *Contestación a Demanda y Solicitud de Vista para Nombramiento de Defensor Judicial*, en la que, en síntesis, aceptó la mayoría de las alegaciones en su contra.⁵ No obstante, dicha parte levantó varias defensas afirmativas.

El 5 de octubre de 2018, se celebró una *Vista de Seguimiento*, en la cual, en lo pertinente, se le anotó la rebeldía al Sr. Zorrilla Posada por no haber comparecido a pesar de haber sido debidamente emplazado.⁶

Luego de varios incidentes procesales, el 11 de mayo de 2022, el Banco Popular presentó *Solicitud Sentencia Sumaria*.⁷ En síntesis,

⁵ Apéndice 6 de la *Apelación*, págs. 40-42.

⁶ Apéndices 11 y 12 de la *Apelación*, págs. 58-60 y 61-64, respectivamente.

⁷ Apéndice 22 de la *Apelación*, págs. 136-162.

Antes de que el Banco Popular presentara esta *Solicitud Sentencia Sumaria*, el 29 de junio de 2018, la Corporación Manny Dávila había presentado *Moción en Solicitud de Desestimación de la Causa de Ejecución de Hipoteca al Amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil y que se Ordene la Continuación de los Procedimientos en Cobro de Dinero Únicamente*. Apéndice 10 de la *Apelación*, págs. 48-57. En su moción, la Corporación Manny Dávila alegó que procedía la desestimación de la causa de acción presentada en su contra debido a que la descripción registral de la Finca Núm. 4878 que surgía de la Escritura Núm. 259 sobre Primera Hipoteca suscrita el 29 de agosto de 2003 no era igual a la que surgía del sexto párrafo de la *Demanda*; y que, de la *Certificación de Propiedad Inmueble* de la Finca Núm. 4878, surgía una nota aclaratoria que disponía lo siguiente:

“Observaciones: Según la inscripción 9ª la cabida de esta finca es ahora 600.00 m/c en virtud de Expediente de Posesión, dado en el Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de San Juan, el 8 de marzo de 1974 en el Caso Civil número 72-4462 inscrito al folio 110 vto del tomo 482 Monacillos.”

Al respecto, la parte demandada-apelante arguyó que no procedía la causa de acción de ejecución de hipoteca, según solicitada en la *Demanda*, debido a que la cabida de la Finca Núm. 4878 era incorrecta.

Así las cosas, el 30 de enero de 2019, el Banco Popular presentó *Moción de Réplica a Moción en Solicitud de Desestimación de la Causa de Acción de Ejecución de Hipoteca al Amparo de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil*. En su escrito, argumentó que la hipoteca se extiende a lo inscrito y al exceso de cabida de la finca hipotecada, aunque esta se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquella. En apoyo a su argumento, citó el Artículo 61 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como “*Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*”, 30 LPR sec. 6088. Véase, Apéndice 16 de la *Apelación*, págs. 72-74.

El 18 de marzo de 2019, el Banco Popular presentó *Moción Informativa Urgente y Suplementaria a Moción de Réplica a Solicitud de Desestimación*,

el Banco Popular alegó que no existía una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes para que se dictara sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad de la reclamación de cobro de dinero y ejecución de hipoteca solicitada en la *Demanda*. Alegó que el Sr. Zorrilla Posada había incumplido con el contrato de préstamo hipotecario al dejar de pagar las mensualidades vencidas desde el 12 de julio de 2012; que los esfuerzos extrajudiciales por intentar recobrar la deuda fueron infructuosos; y que esta deuda estaba vencida y era una líquida y exigible. Añadió que, de las constancias del Registro de la Propiedad, surgía que hubo un pleito sobre expediente posesorio referente a la Finca Núm. 4878 bajo el Caso Civil Núm. 72-4462, en el cual, el 8 de marzo de 1974, se emitió *Resolución* estableciendo que la cabida de dicha propiedad era 600.00 metros cuadrados.

El 7 de junio de 2022, la Corporación Manny Dávila presentó *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Entre otras cosas, alegó que la inscripción registral de la Finca Núm. 4878 tenía una falta de tracto. Explicó que en las inscripciones 10^a, 11^a, 12^a,

mediante la cual informó que el Registrador de la Propiedad de la Sección Tercera de San Juan realizó, el 8 de marzo de 2019, unas notas aclaratorias con relación a la Finca Núm. 4878. Véase, Apéndice 11 de la *Apelación*, págs. 75-79. En específico, expresó que la nota indicaba lo siguiente:

NOTA MARGINAL: 18.1

TRANSACCIÓN: ADVERTENCIA A TERCEROS.

ACLARACIÓN: Se aclara la presente inscripción para hacer constar que por error e inadvertencia del Registro se expresó que la cabida de la finca era de 252.00 metros cuadrados, cuando lo correcto es una cabida de 600.00 metros cuadrados, según surge de la inscripción 9na, en virtud de Expediente de Posesión, en el Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de San Juan, el 8 de marzo de 1974 en el caso Civil #72-4462. Se aclara, además, la Nota Marginal A.1 para hacer constar que los 600.00 metros de la cabida de la finca surgen de la inscripción 9na que fue inscrita el 25 de agosto de 1974.

Al respecto, argumentó que como cuestión de derecho no existía una razón legal para pedir la cancelación del asiento de inscripción; pues el Registrador ya calificó el negocio jurídico y tomó la iniciativa de aclarar la cabida de la Finca 4878.

El 10 de julio de 2019, la Corporación Manny Dávila presentó *Moción en Apoyo y Suplementaria a Moción de Desestimación* y, el 23 de julio de 2019, el Banco Popular presentó *Moción Suplementaria y en Oposición a Desestimación*. Véase, Apéndice 18 y 20 de la *Apelación*, págs. 80-107 y 119-132, respectivamente.

Finalmente, el 6 de septiembre de 2019, notificada el 9 de septiembre de 2019 el TPI dictó *Resolución* declarando No Ha Lugar la moción de desestimación presentada por la Corporación Manny Dávila. Véase, Apéndice 21 de la *Apelación*, págs. 133-135.

13^a, 14^a y 15^a la Finca Núm. 4878 se describía con una cabida de 600.00 metros cuadrados y en las 16^a, 17^a y 18^{as} con una cabida de 252.00 metros cuadrados. Por último, señaló que, de los documentos que acompañan la *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*, era evidente que, al momento del cierre, el acreedor hipotecario original, Doral Mortgage Inc., pactó con el deudor con un colateral hipotecario de 252.00 metros cuadrados de la Finca Núm. 4878 y que los 348.00 metros cuadrados adicionales que componen el solar nunca fueron considerados ni incluidos como garantía real de la obligación prestataria.

El 20 de octubre de 2022, notificada el 24 de octubre de 2022, el TPI dictó *Sentencia*.⁹ En su dictamen, el TPI dispuso lo siguiente:

“En la escritura 259 de Primera Hipoteca ante el notario Miguel A. Hernández Sanabria acápite quinto se establece que

La descripción de la propiedad junto con todas las estructuras, mejoras actuales o futuras, en la Propiedad y todas las servidumbres, derechos, pertenencias y rentas, y todos los muebles actualmente o en el futuro adheridos a la propiedad todos los cuales incluyendo los que reemplazan o se le añadan en el futuro serán considerados como parte de la propiedad cubierta por esta hipoteca es la siguiente:

URBANA: Solar en forma rectangular que mide doce (12) metros de frente por veintiún (21) metros de fondo marcado con el número treinta (30) del bloque DJ de la Urbanización Puerto Nuevo, propiedad de la Everlasting Development Corporation, localizado en el Barrio Monacillos del Municipio de Río Piedras, Puerto Rico, con un área de doscientos cincuenta y dos punto cero cero (252.00) metros cuadrados. En lindes por el Norte, Sur, Este y Oeste, con terrenos propiedad de la Everlasting Development Corporation, y dando frente al Sur con la calle denominada veintitrés (23) de la Urbanización. Enclava una casa.

Consta inscrita al folio 166 del tomo 939 de Monacillos, finca 4,878 del Registro de San Juan, Sección Tercera. Por lo tanto, debemos interpretar que la intención del deudor cuando firmó la escritura de hipoteca era de garantizar con la totalidad del inmueble su deuda. Por otro lado, la descripción registral detalla con suficiente particularidad el inmueble de manera que no hay duda

⁸ En esta última, se hizo constar la constitución de la hipoteca objeto del presente caso.

⁹ Apéndice 1 de la *Apelación*, págs. 1-4.

sobre su identidad a pesar de la diferencia en cabida. Habiendo verificado todo el expediente no hay hechos materiales en controversia que nos impidan dictar la presente sentencia.

[...]

Por lo antes discutido se declara Ha Lugar la solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la parte demandante y por consiguiente se declara vencida la deuda y se condena al Sr. Laureano Zorrilla Posada al pago de \$44,472.00 por concepto de principal que acumula intereses al 6.95%, \$1730.56 de cargos por demora y \$330.00 de otros gastos. Se ordena, además, el pago de un 10% de la cuantía original del pagaré para cubrir costas, gastos y honorarios de abogado según pactado y surge del acápite tercero de la hipoteca; esto es \$8,450.00.

En adición se declara ha lugar la ejecución de la hipoteca que grava la propiedad antes descrita y se ordena la venta en pública subasta del inmueble antes descrito. El resultado de la venta pasará a la parte demandante hasta el monto adeudado. Si el inmueble se vende en pública subasta por un precio mayor a la deuda que garantiza, el restante deberá ser entregado a la corporación Manny Dávila, Inc.”¹⁰

El 8 de noviembre de 2022, la Corporación Manny Dávila presentó *Moción de Reconsideración de Sentencia Dictada el 20 de octubre de 2022 y Notificada el 26 de octubre de 2022*, la cual fue declarada No Ha Lugar mediante *Resolución* emitida el 30 de noviembre de 2022 y notificada el 2 de diciembre de 2022.¹¹

Inconforme con dicha determinación, la Corporación Manny Dávila acudió ante nos el 3 de enero de 2023 mediante el presente recurso de *Apelación*, en el cual señala el error siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar Sentencia por la vía sumaria existiendo controversias de hecho materiales sin adjudicar.

El 16 febrero de 2023, el Banco Popular presentó *Alegato de la Parte Apelada*.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

¹⁰ *Íd.*, pág. 2-3.

¹¹ Apéndice 2 y 3 de la *Apelación*, págs. 5-10 y 11, respectivamente.

II

A. **Sentencia Sumaria**

La moción de sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto los hechos materiales del caso, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Alicea Pérez v. Seguros Múltiples*, 2022 TSPR 86 (2022); *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20 (2020); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E.*, 192 DPR 7 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010).

En nuestro ordenamiento jurídico, el mecanismo de sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36. En esencia, esta Regla dispone que para emitir una adjudicación de forma sumaria es necesario que, de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y alguna otra evidencia, surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, se debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e). Véanse, además, *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 430; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012).

Solo procede dictar sentencia sumaria cuando surge de manera clara que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer ante el Derecho aplicable y el

Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 109-110; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, pág. 129; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 848.

La parte que promueve la moción de sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y, además, como vimos, debe demostrar que no existe controversia sustancial o real en cuanto a algún hecho material, es decir, en cuanto a ningún componente de la causa de acción. *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 848; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137 (2006). El Tribunal Supremo ha establecido que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010), citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609; *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, supra, págs. 326-327. La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, se refiere a estos hechos como “esenciales y pertinentes”.

La controversia en cuanto al hecho material tiene que ser real, por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una Solicitud de Sentencia Sumaria. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 110; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214. La duda debe ser de naturaleza tal que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. *Íd.*

Por otro lado, la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, también establece de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como la parte que se opone a esta. En cuanto al listado de hechos no controvertidos que la parte promovente debe exponer

en su solicitud, esta tiene que desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y otra prueba admisible que lo apoya. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432. A su vez, la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria está obligada a citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. *Íd.*

Vemos que, según nuestro ordenamiento procesal civil, se les exige tanto al promovente como al opositor de una moción de sentencia sumaria que cumplan con unos requisitos de forma específicos para que pueda considerarse su solicitud. El incumplimiento con estos requisitos tiene repercusiones distintas para cada parte.

De un lado, si el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su pedido. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 111. A *contrario sensu*, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si procede en Derecho. *Íd.* Incluso, si la parte opositora se aparta de las directrices consignadas en esta Regla el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación de los hechos ofrecidos por el promovente. *Íd.*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 433.

En resumen, en *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, el Tribunal Supremo señaló que el ordenamiento procesal civil de nuestra jurisdicción:

“coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno

de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces de instancia y propende la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación.” *Íd.*, págs. 433-434.

En cuanto al estándar aplicable al Tribunal de Apelaciones al momento de revisar las determinaciones del foro primario de conceder o denegar mociones de sentencia sumaria, se ha establecido que debemos realizar una evaluación *de novo* de la controversia. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 116. En ese análisis estamos facultados a: considerar los documentos que se presentaron ante el foro primario; determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales; y revisar si se aplicó el Derecho de forma correcta. *Íd.*, Véase, también, *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

B. Ejecución de Hipoteca

La hipoteca se considera un derecho real que garantiza una obligación pecuniaria; es de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, y recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que subsisten en posesión del propietario. *Westernbank Puerto Rico v. Hon. Gloriana Ruiz Jiménez*, 174 DPR 779, 784 (2008). El Artículo 54 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como “*Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*”, 30 LPRA sec. 6081, dispone lo siguiente:

“La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los cuales se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.”

La hipoteca debidamente constituida le permite al acreedor hipotecario perseguir el bien hipotecado y proceder contra el deudor original, el cesionario de este, o contra quien haya comprado la

propiedad principal, cuando este último haya asumido el pago de la hipoteca. Véase, *Calo Rivera v. Reyes*, 115 DPR 123, 126 (1984); *Carrera v. Palerm*, 52 DPR 815, 816 (1938).

Una de las vías procesales que tiene un acreedor hipotecario para hacer efectivo su crédito y lograr la ejecución de su garantía real es la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993). El proceso de ejecución por la vía judicial ordinaria consiste en una fase inicial, de índole contenciosa, y otra posterior, que es primordialmente ejecutiva. *Íd.*, pág. 293. La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta, ya que contiene elementos de una acción personal y una acción real. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879 (1995). Un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria. *Íd.*, pág. 880. El proceso de ejecución por la vía judicial ordinaria se rige exclusivamente por las Reglas 51.3 y 51.8 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3 y 51.8, y algunas disposiciones de la Ley Núm. 210-2015, *supra*. *BL Investment v. Registrador*, 173 DPR 833, 841 (2008); *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, *supra*, págs. 292-293.

En cuanto a la extensión de la hipoteca, el Artículo 61 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, dispone que esta “se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados o en virtud de expropiación forzosa.”¹² Se extiende, además, “al exceso de cabida de la finca

¹² 30 LPRA sec. 6088.

hipotecada, aunque la misma se haya hecho constar en el Registro con posterioridad a la inscripción de aquella.” *Íd.*

Por su parte, el Artículo 214 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, dispone que “[l]os errores cometidos por el Registrador al extender un asiento podrán ser corregidos, siempre que no afecten derechos de titulares inscritos, bien de oficio o a solicitud de parte interesada, y siempre que se tenga a la vista el instrumento o la imagen digital del instrumento que motivó la acción.”¹³ En cambio, “[c]uando la rectificación pudiera afectar derechos de titulares inscritos se exigirá el consentimiento de éstos para corregir el error o una resolución judicial ordenando la corrección del asiento.” *Íd.*

III

En el recurso de *Apelación*, la Corporación Manny Dávila señala como único error que existe una controversia sustancial de hechos materiales que impide la resolución sumaria de la causa de acción de ejecución de hipoteca. En específico, dicha parte alega que están en controversia los hechos siguientes:

- “1. ¿Violó el tracto el Registro de la Propiedad al extender un asiento de inscripción décimo octavo (18) distinto a los asientos existentes desde el año 1974 en la inscripción Novena?
2. ¿Qué cabida garantiza la obligación principal? [...] tiene derecho la parte demandante a solicitar la ejecución de la colateral hipotecaria por 252.00 metros cuadrados, o 600.00 metros cuadrados?
3. ¿Qué cantidad de metros cuadrados le corresponde a la parte demandante ejecutar según la demanda incoada, la escritura de hipoteca y el asiento de inscripción número 18 del Registro de la Propiedad de San Juan sección tercera?
4. ¿La nota marginal del Registrador 18.1, enmienda y rectifica el asiento extendido en la inscripción 18?
5. ¿Puede un acreedor reclamar como colateral una cantidad mayor de metros cuadrados de la que pactó en el contrato hipotecario, y toda la documentación de la originación del préstamo?”¹⁴

¹³ 30 LPRA sec. 6354.

¹⁴ *Apelación*, págs. 11-12.

En síntesis, la Corporación Manny Dávila alega que no procede la causa de acción de ejecución de hipoteca, según solicitada en la *Demanda*. Argumenta que la hipoteca que se pretende ejecutar no grava la totalidad de la Finca Núm. 4878, ya que en la Escritura Núm. 259 esta propiedad se describe con una cabida de 252.00 metros cuadrados a pesar de que su extensión superficial es de 600.00 metros cuadrados, conforme a la *Resolución* emitida el 8 de marzo de 1974 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en el Caso Civil Núm. 72-4462 sobre expediente posesorio.

Al respecto, en el alegato en oposición, el Banco Popular alega que, si bien es cierto que en la Escritura Núm. 259 la Finca Núm. 4878 se describió con una cabida de 252.00 metros cuadrados, el 19 de enero de 2017, el Registrador de la Propiedad realizó una nota aclaratoria para advertirle a terceros que, por error o inadvertencia del Registro, se expresó que la cabida de dicha finca era de 252.00 metros cuadrados, cuando lo correcto era 600.00 metros cuadrados. El Banco Popular sostuvo que en el presente caso no existe una controversia sustancial de hechos materiales que impida que se dicte sentencia sumariamente sobre la totalidad de la reclamación de cobro de dinero y ejecución de hipoteca solicitada en la *Demanda*, por lo que nos solicita que confirmemos el dictamen apelado.

Evaluada la moción de sentencia sumaria y su oposición, así como el dictamen apelado, concluimos que en el presente caso no existe una controversia sustancial de hechos materiales que impida la resolución sumaria de la totalidad de la reclamación de cobro de dinero y ejecución de hipoteca solicitada en la *Demanda*, por lo que lo único que nos corresponde revisar *de novo* es si el TPI aplicó correctamente el Derecho. Los hechos que a juicio de la Corporación Manny Dávila están en controversia, son en realidad controversias de derecho.

Como reseñamos, con respecto a la controversia que surge del error señalado por la Corporación Manny Dávila en el recurso de *Apelación*, en la *Sentencia* apelada el TPI interpretó lo establecido en la Escritura Núm. 259 y concluyó que de esta se desprendía lo siguiente:

“[La] intención del deudor cuando firmó la escritura de hipoteca era de garantizar con la totalidad del inmueble su deuda. Por otro lado, la descripción registral detalla con suficiente particularidad el inmueble de manera que no hay duda sobre su identidad a pesar de la diferencia en cabida. Habiendo verificado todo el expediente no hay hechos materiales en controversia que nos impidan dictar la presente sentencia.”¹⁵

Analizados los argumentos de las partes en sus respectivos alegatos a la luz del derecho expuesto, concluimos que, tal y como resolvió el TPI, de la Escritura Núm. 259 se desprende que la intención de las partes al otorgar dicha escritura de constitución de hipoteca fue gravar la totalidad de la Finca Núm. 4878 y que la discrepancia de exceso de cabida que surge de la descripción registral de dicha escritura y la real fue un error que, posteriormente, fue aclarado por el Registrador de la Propiedad.¹⁶ No nos convence el argumento de la Corporación Manny Dávila de que mediante la referida escritura se pretendió gravar únicamente 252.00 metros cuadrados de la Finca Núm. 4878. Por el contrario, en la Escritura Núm. 259 la Finca Núm. 4878 está descrita exactamente con las mismas colindancias que siempre ha tenido y, por lo tanto, a nuestro juicio, la discrepancia en cabida que surge de la Escritura Núm. 259 y la real es un error que fue aclarado por el Registrador de la Propiedad mediante notas aclaratorias.

¹⁵ Apéndice 1, *Apelación*, págs. 2-3.

¹⁶ El 19 de enero de 2017, el Registrador de la Propiedad realizó la Nota Marginal A.1 titulada “Nota Aclaratoria/Advertencia a Tercero” para aclarar que la cabida de la Finca Núm. 4878 es de 600.00 metros cuadrados en virtud de un expediente posesorio, cuya resolución consta inscrita en el Registro de la Propiedad; y, el 8 de marzo de 2019, realizó la Nota Marginal 18.1 también titulada “Nota Aclaratoria/Advertencia a Tercero” para aclarar que, por error o inadvertencia del Registro, se expresó que la cabida de dicha finca era de 252.00 metros cuadrados, cuando lo correcto es de 600.00 metros cuadrados.

IV

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

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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