

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VIII

DEUTSCHE BANK  
NATIONAL TRUST  
COMPANY, AS TRUSTEE  
FOR GSAMP TRUST 2007-  
SEA1, MORTGAGE PASS-  
THROUGH  
CERTIFICATES, SERIES  
2007-SEA1

Apelantes

v.

WILLIAM VÁZQUEZ  
VELÁZQUEZ COMO  
HEREDERO DE CARMEN  
DIANA VELÁZQUEZ  
RAMOS Y OTROS

Apelados

KLAN202300422

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Vega Baja

Caso Núm.:  
VB2021CV00455

Sobre:  
Cobro de Dinero –  
Ordinario y Otros

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Rivera Marchand y la Juez Aldebol Mora

Domínguez Irizarry, juez ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2023.

La parte apelante, Deutsche Bank National Trust Company, as Trustee for GSAMP Trust 2007-SEA1, Mortgage Pass-Through Certificates, Series 2007-SEA1, comparece ante nos y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto la *Sentencia* emitida el 4 de abril de 2023 y notificada el 5 de abril de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Vega Baja. Mediante la misma, el foro primario determinó que procedía la desestimación de la demanda de autos.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, revocamos el dictamen recurrido.

**I**

El 12 de agosto de 2021, la parte apelante presentó la demanda de epígrafe. En esencia, arguyó que, el 12 de noviembre

de 2002, Luis Meléndez Díaz y Carmen Diana Velázquez Ramos, (en adelante “deudores hipotecarios”), constituyeron una hipoteca sobre una finca sita en el Barrio Río Arriba del Municipio de Vega Baja. Ello, para garantizar el pago de un instrumento negociable a la orden de Doral Mortgage Corp., para el cual, no se había efectuado pago alguno desde el 1 de marzo de 2012. Específicamente, expresó que la referida obligación hipotecaria se constituyó por una suma principal de \$55,000.00, más intereses a razón del 10.5% anual, así como cargos por demora equivalentes a un 5% y una suma de \$5,500.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial. A su vez, indicó, que los deudores hipotecarios enajenaron la propiedad antes descrita antes de fallecer. Se especificó que, Luis Meléndez Díaz falleció el 14 de agosto de 2007 y Carmen Velázquez Ramos falleció el 28 de febrero de 2011. En lo atinente, se informó que los titulares registrales de la finca eran William Noriega Hernández y Carmen Iraida Torres Mercado, quienes habían adquirido la propiedad hipotecada el 3 de febrero de 2006, casados bajo el Régimen de Sociedad Legal de Bienes Gananciales. A tenor con lo anterior, se incluyó a dicho matrimonio como partes demandadas, en virtud de las disposiciones reglamentarias para la ejecución de la hipoteca. Además, la parte apelante entabló una causa de acción en cobro de dinero contra los miembros de la Sucesión de los deudores hipotecarios por entender que les correspondía pagar la suma de \$50,923.79, por concepto del principal adeudado respecto a la obligación en controversia, más los intereses anuales acumulados al tipo pactado desde el 1 de marzo de 2012, así como los cargos por demora, costas, gastos y honorarios de abogados, según pactados. De este modo, solicitó al foro primario que ordenara a los herederos el pago solidario de las sumas de dinero debidas, que se vendiera la propiedad en pública subasta para cobrar su acreencia, y que, de existir algún remanente

de la venta, el mismo fuera consignado en la secretaría del tribunal para que fuera entregado a los herederos de los deudores hipotecarios.

Así las cosas, el 12 de octubre de 2021, la parte apelante presentó una moción intitulada *Moción Uniéndose a la Representación Legal de la Parte Demandante, Informando Gestiones de Emplazamiento, Aviso de Desistimiento en Cuanto a la Acción en Cobro de Dinero y Solicitando Autorización para Emplazar por Edictos*. En lo pertinente, expresó que, decidió no continuar con la acción de cobro de dinero. Por ello, informó que el pleito se continuaría solo con la acción de ejecución de hipoteca contra los titulares registrales del bien inmueble, William Noriega Hernández y Carmen Iraida Torres Mercado. Por otra parte, notificó que, el 26 de agosto de 2021, logró emplazar de forma personal al codemandado William Noriega Hernández, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por él y su cónyuge Carmen Iraida Torres Mercado. Sin embargo, expresó que no logró emplazar a esta última, a pesar de las gestiones realizadas para lograr su emplazamiento, acreditadas en una Declaración Jurada con fecha del 31 de agosto de 2021. Ante ello, solicitó al tribunal sentenciador que ordenara el emplazamiento por edicto de Carmen Iraida Torres Mercado, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ella y su cónyuge William Noriega Hernández.

El 20 de enero de 2022, el tribunal sentenciador emitió una *Orden* a los efectos de que se emplazara por edicto a la titular registral, Carmen Iraida Torres y a la Sociedad Legal de Gananciales que representa. Al día siguiente, el 21 de enero de 2022, el foro primario dictó *Sentencia Parcial*, en la cual concedió el desistimiento, en cuanto a la acción en cobro de dinero, según lo

solicitado. Así, ordenó que se continuaran los procedimientos en lo referente a la causa de acción de ejecución de hipoteca.

Tras varios trámites procesales, el 4 de abril de 2023, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia* que nos ocupa. Mediante la misma, decretó la desestimación, sin perjuicio de la demanda de autos, bajo el fundamento de que la parte apelante no cumplió con las exigencias del debido proceso de ley, al no acreditar el emplazamiento de los miembros de la Sucesión de Luis Meléndez Díaz y de la Sucesión de Carmen Diana Velázquez Ramos dentro del término de 120 días. A la luz de ello, determinó que los miembros de las Sucesión de Luis Meléndez Díaz y de la Sucesión de Carmen Diana Velázquez Ramos eran partes indispensables del pleito.

Inconforme, y luego de denegada una previa solicitud de reconsideración, el 12 de mayo de 2023, la parte apelante, acudió ante nos mediante el recurso de apelación que nos ocupa. En el mismo formuló los siguientes señalamientos:

Erró el TPI al determinar que las sucesiones de Luis Meléndez Díaz y Carmen Diana Velázquez son partes indispensables en el pleito.

Erró el TPI al desestimar la demanda por no haberse emplazado a una parte indispensable.

## II

### A

La hipoteca es un derecho real de garantía que sujeta lo hipotecado, con independencia de su titular, a la facultad de eventualmente exigir su realización en valor, así como de tomar las medidas que resulten necesarias para salvaguardarlo, todo en aras de hacer valer la efectividad de una obligación dineraria principal. *R&G v. Registradora*, 162 DPR 602 (2004). El derecho de hipoteca es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral y grava bienes inmuebles enajenables que permanecen en posesión de su

propietario o titular. *Dist. Unidos Gas. v. Sucn. Deplet Jiménez*, 196 DPR 96 (2016); *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653 (2013); L.R. Rivera, Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra Ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, pág. 485. Con relación a la constitución registral, toda hipoteca que esté debidamente constituida permite a su titular a perseguir el bien hipotecado hasta que se produzca su liquidación en caso de incumplirse la obligación que garantiza. Lo anterior opera con independencia de quién sea el propietario del bien, puesto que, al ser un derecho real oponible a terceros, la transmisión posterior del título de la cosa no afecta los derechos del acreedor. *Campos del Toro v. Ame. Transit Corp.*, 113 DPR 337 (1982).

De otra parte, una de las formas en que el acreedor hipotecario puede hacer valer su crédito es mediante un procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca. En lo concerniente, respecto al antes mencionado procedimiento, el trámite exige que se demande al titular inscrito del inmueble gravado. *Housing Inv. Corp. v. Registrador*, 110 DPR 490 (1980); 30 LPRA sec. 6133. Por titular registral o inscrito se entiende que se hace referencia a “aquella persona a quien pertenece el derecho sobre el inmueble según el Registro de la Propiedad.” *Pagán Rodríguez v. Registradora*, 177 DPR 522, 543 (2009). A tenor con ello, para identificar el titular registral del inmueble en litigio, el acreedor hipotecario debe investigar los datos registrales para así comenzar su ejecutoria. *Housing Inv. Corp. v. Registrador*, supra.

## B

El estado de derecho vigente establece que las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1. *Parte Indispensable es*

aquella de la cual no se puede prescindir, y cuyo interés en la controversia de que trate es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos. *Allied Mgmt. Group v. Oriental Bank*, 204 DPR 374 (2020); *López García v. López García*, 200 DPR 50 (2018). Por eso, el interés mutuo en cuestión tiene que ser de tal orden, que impida producir un decreto sin que se vea afectado. Ese interés común tiene que ser también real e inmediato, no uno futuro ni constitutivo de meras especulaciones. *Allied Mgmt. Group v. Oriental Bank*, supra; *López García v. López García*, supra; *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499 (2015); *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, 190 DPR 14 (2014); *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527 (2010).

La determinación sobre si una persona tiene un interés real e inmediato en la acción requiere una evaluación caso a caso, mediante un enfoque pragmático. *Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico y para la Naturaleza, Inc. v. Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico y otros*, Res. 14 de marzo de 2023, 2023 TSPR 26. “A tal efecto, el tribunal deberá examinar los intereses envueltos y distinguir entre los diversos géneros de casos.” *Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico y para la Naturaleza, Inc. v. Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico y otros*, supra, pág. 8. Además, se debe tomar en consideración lo siguiente: tiempo, lugar, modo, alegaciones, prueba, clase de derechos, intereses en conflicto, resultado y formalidad. *Íd.*

La interpretación adoptada por el Tribunal Supremo para determinar quién es parte indispensable tiene un alcance restringido. Así, al expresar: *sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia*, nuestro más Alto Foro ha precisado que,

“excepto en aquellas circunstancias en las que la adjudicación sin la persona ausente tendría un efecto perjudicial sobre el interés real e inmediato que ésta tiene en el pleito, en raras ocasiones será imposible resolver la controversia sin su presencia.” *García Colón et al. v. Sucn. González*, supra, pág. 549. En dicha consideración, los tribunales están llamados a efectuar un análisis juicioso sobre las prerrogativas de quienes estén ausentes en el pleito y de las consecuencias de ser unidos a la acción. *Allied Mgmt. Group v. Oriental Bank*, supra; *López García v. López García*, supra. Por tanto, el fin de esta norma es proteger a la persona que no está presente de los efectos legales de la sentencia correspondiente, así como, también, evitar la multiplicidad de los pleitos. *Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico y para la Naturaleza, Inc. v. Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico y otros*, supra; *López García v. López García*, supra.

Nuestro estado de derecho establece que es nula la sentencia que se emita en ausencia de parte indispensable. *Fideicomiso de Conservación de Puerto Rico y para la Naturaleza, Inc. v. Oficina de Gerencia de Permisos del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico y otros*, supra. Cónsono con lo anterior, “[l]a inclusión en el pleito de una parte indispensable constituye una defensa irrenunciable.” *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007). Por ello, se puede invocar en cualquier momento del proceso judicial, aun, por primera vez, en apelación. *Íd.* Incluso, un tribunal apelativo puede aducirlo *sua sponte*, ya que, en su ausencia, los tribunales de justicia carecen de jurisdicción para atender la controversia sometida a su escrutinio. *López García v. López García*, supra; *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667 (2012). Por igual, la omisión de traer una parte indispensable al pleito constituye una violación al debido proceso de ley que le cobija

al ausente, hecho que invita a la desestimación de la acción. *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, supra; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, supra. “Sin embargo, dicha desestimación no tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos ni por ende, de cosa juzgada.” *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, pág. 224.

### III

En el caso de marras, la parte apelante arguye que erró el foro primario al determinar que los miembros de las Sucesiones de Luis Meléndez Díaz y de Carmen Diana Velázquez son partes indispensables del pleito, y como consecuencia de ello, al desestimar la demanda de autos.

Un examen detallado de los documentos que componen el expediente que nos ocupa, nos lleva a diferir de la determinación del Tribunal de Primera Instancia. Tal cual previamente detallado, en el presente caso se entablaron dos acciones: una en cobro de dinero y la otra de ejecución de hipoteca. Durante el trámite procesal, la parte apelante desistió de la causa de acción en cobro de dinero, e incluyó, en dicho desistimiento, una mención expresa mediante la que indicó que no proseguiría el pleito contra los miembros de las Sucesiones de Luis Meléndez Díaz y de Carmen Diana Velázquez.

El tribunal primario concedió el desistimiento solicitado por la parte apelante, mediante una *Sentencia Parcial* a esos efectos, y el proceso judicial continuó solo en cuanto a la acción de ejecución de hipoteca *In Rem*, es decir, solo en contra de la propiedad. De este modo, toda vez que las Sucesiones compelidas no eran titulares registrales del inmueble hipotecado, ninguna relación tienen en la causa de acción *In Rem*.

Pese a ello, el Tribunal de Primera Instancia desestimó la demanda de autos, por la razón de que la parte apelante no acreditó el emplazamiento de los miembros de las Sucesiones de Luis Meléndez Díaz y de Carmen Diana Velázquez Ramos dentro del



término de 120 días. Sin embargo, habiéndose continuado el pleito como uno, exclusivamente, de ejecución de hipoteca, no correspondía el emplazamiento de estos. Así pues, las únicas partes indispensables son los titulares registrales del bien inmueble gravado por la hipoteca, los cuales, según consta en el expediente, fueron emplazados.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, revocamos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

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

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