

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ
PANEL VIII

KENNETH EARL LUND Y
SU ESPOSA CARMEN
JULIA RODRÍGUEZ, Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS; JUAN RAMÓN
ESTERAS BURGOS Y SU
ESPOSA CARMEN
GLORIA CAMACHO
FONTANEZ Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS; RAFAEL
ALMODÓVAR VÁZQUEZ
Y SU ESPOSA ELLA
ALMODÓVAR BURKE Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS
Apelantes

v.

BANCO BILBAO
VIZCAYA PUERTO RICO;
RAMÓN AUGUSTO
MARTÍNEZ TORRES
Demandado

RAMÓN AUGUSTO
MARTÍNEZ TORRES
Apelado

v.

SANTIAGO RODRÍGUEZ
CAMACHO Y SU
ESPOSA IRMA IRIS
RODRÍGUEZ ROBLES Y
LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Apelantes

KLAN201500722
consolidado con:
KLAN201500923

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Mayagüez

Civil. Núm.
IDCI200100210

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Jueza Gómez Córdova¹, la Juez Rivera Marchand y el Juez Bonilla Ortiz.

Rivera Marchand, Juez Ponente

¹ La Honorable Juez Gómez Córdova no interviene.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de agosto de 2015.

Comparecen ante nosotros tres matrimonios que demandaron al Banco Bilbao Vizcaya Puerto Rico (BBVPR) y al Sr. Ramón Augusto Martínez Torres (señor Martínez Torres).² Además, compareció de manera conjunta un cuarto matrimonio que fue traído al pleito como tercero demandado por el señor Martínez Torres.³ El señor Martínez Torres también había incoado una reconvención en contra de los primeros tres matrimonios y una demanda de coparte en contra de BBVPR. Como veremos más adelante, la demanda que originó el presente caso fue desistida sin perjuicio y solo tenemos ante nuestra consideración la apelación del dictamen que declaró con lugar la reconvención y la demanda contra terceros. La demanda en contra de BBVPR fue declarada no ha lugar y el señor Martínez Torres no apeló ese aspecto.

Los cuatro matrimonios solicitan la revocación de una *Sentencia enmendada* dictada por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Mayagüez, el 8 de abril de 2015. Mediante el referido dictamen, el TPI le reconoció la titularidad de un bien inmueble al señor Martínez Torres y le ordenó al Registro de la Propiedad a inscribir la escritura de venta judicial mediante la cual el primero lo adquirió. Los cuatro matrimonios acuden ante nosotros y solicitan la revisión del proceso seguido por el TPI para arribar a

² Los demandantes son: (1) Kenneth Earl Lund, Carmen Julia Rodríguez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos; (2) Juan Ramón Esteras Burgos, Carmen Gloria Camacho Fontánez y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos; y (3) Rafael Almodóvar Vázquez, Ella Almodóvar Burke y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos. El señor Almodóvar Vázquez falleció y fue sustituido por sus hijos, Rafael Almodóvar Jr., Jacqueline Almodóvar y la señora Almodóvar Burke como cónyuge supérstite. Véase Escrito de apelación, pág. 8.

³ Los terceros demandados son Santiago Rodríguez Camacho, Irma Iris Rodríguez Robles y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos.

dicha decisión.⁴ Procedemos a hacer un recuento de lo acontecido ante el foro primario para una mejor comprensión del caso. Veamos.

I.

A. La demanda original

El 21 de junio de 2001, el Sr. Kenneth Earl Lund y la Sra. Carmen Julia Rodríguez Camacho (matrimonio Earl-Rodríguez); el Sr. Juan Ramón Esteras Burgos y la Sra. Carmen Gloria Camacho Fontánez (matrimonio Esteras-Camacho); y el Sr. Rafael Almodóvar Vázquez y la Sra. Ella Almodóvar Burke (matrimonio Almodóvar-Almodóvar) demandaron a BBVPR y al señor Martínez Torres. Estas personas alegaron haber adquirido, en una proporción de 20, 10 y 40% respectivamente, una finca de cinco cuerdas sita en el Municipio de Cabo Rojo.⁵ Adujeron que la propiedad estaba inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de ellos y de otras personas, a saber: el Sr. Santiago Rodríguez Camacho y la Sra. Irma Iris Rodríguez Roble (matrimonio Rodríguez-Rodríguez o terceros demandados); y el Sr. Enrique Carlo Aymat y la Sra. Dora Díaz Díaz (matrimonio Carlo-Díaz).⁶

Según la *Demanda*, el matrimonio Earl-Rodríguez adquirió el 20% del inmueble mediante escritura pública otorgada en el 1982.⁷ El matrimonio Esteras-Camacho adquirió el 10% del inmueble mediante escritura pública otorgada en el 1984 y el matrimonio Almodóvar-Almodóvar adquirieron el 40% mediante escritura

⁴ El 16 de junio de 2015, los apelantes presentaron el escrito apelativo por segunda ocasión y se le asignó el alfanúmero KLAN201500923. Con dicho escrito, se acompañó una solicitud de consolidación y los apelantes explicaron que respondía a la *Resolución y orden* dictada el 14 de mayo de 2015 por el TPI, la cual reiteraron que debía ser inconsecuente para efecto del transcurso de los términos de revisión judicial toda vez que la segunda reconsideración del señor Martínez Torres no lo interrumpía. El 30 de junio de 2015, el Panel X de la Región de Mayagüez emitió una *Resolución* en la cual concedió la consolidación de los recursos de epígrafe (KLAN201500923 con el KLAN201500725).

⁵ Recurso de apelación, Apéndice, págs. 1-2.

⁶ *Íd.*, pág. 2.

⁷ *Íd.*, pág. 1.

pública otorgada en el 1979.⁸ Los demandantes alegaron que cercaron el terreno de conformidad con la participación de cada codueño.⁹ Añadieron que los matrimonios Earl-Rodríguez y Esteras-Camacho edificaron unas estructuras cuyo valor individual excede los \$100,000.¹⁰

Ahora bien, la demanda surge porque supuestamente estas personas tuvieron el dominio y la posesión pacífica e ininterrumpida hasta el 3 de octubre de 1997.¹¹ En dicha fecha, fueron informados que la propiedad había sido vendida en subasta pública como parte de una acción de ejecución de hipoteca instada por BBVPR.¹² La buena pro de la subasta pública fue obtenida por el señor Martínez Torres quien otorgó, el 1 de octubre de 1997, la *Escritura de venta judicial*, Número 82 ante el notario público Francisco J. Vilanova Montalvo.¹³

Los matrimonios Earl-Rodríguez, Esteras Camacho y Almodóvar-Almodóvar alegaron que sus respectivos títulos eran previos y superiores al del señor Martínez Torres.¹⁴ Para apoyar su posición, expresaron que sus títulos constaban inscritos en el Registro de la Propiedad y que la subasta era nula por no haberse cumplido el procedimiento establecido en ley para celebrarla.¹⁵ Específicamente, afirmaron que no fueron notificados de la subasta y se enteraron de la misma cuando los fueron a lanzar de la propiedad.¹⁶

Por otro lado, manifestaron que eran edificantes de buena fe, porque construyeron en la finca y tenían título para ello.¹⁷ Además, indicaron que BBVPR y el señor Martínez Torres conocían de la

⁸ Íd., págs. 1-2.

⁹ Íd., pág. 2.

¹⁰ Íd.

¹¹ Íd.

¹² Íd., pág. 2.

¹³ Íd., pág. 3.

¹⁴ Íd.

¹⁵ Íd.

¹⁶ Íd.

¹⁷ Íd.

posesión de los demandantes y de la existencia de las estructuras en el terreno subastado.¹⁸ En consecuencia, alegaron que el título del señor Martínez Torres era nulo.¹⁹ Expresaron que sufrieron daños morales, estimados en \$75,000 para cada matrimonio, a causa de la acción negligente de BBVPR y del señor Martínez Torres.²⁰ En fin, los demandantes solicitaron: la nulidad de la subasta; el reconocimiento de la titularidad de éstos sobre el inmueble en controversia; una indemnización total de \$225,000 por daños y perjuicios; y el pago de las costas del litigio más \$30,000 por honorarios de abogado.²¹

BBVPR contestó la demanda y admitió que los títulos de los demandantes aparecían presentados en el Registro de la Propiedad.²² Asimismo, aceptó que el señor Martínez Torres fue el licitador victorioso en la subasta pública.²³ No obstante, alegó que los títulos de los demandantes fueron posteriores a la hipoteca, y por consiguiente, estaban sujetos a la misma y a su ejecución.²⁴ Añadió que el proceso de ejecución de hipoteca fue validado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico y era cosa juzgada.²⁵ Indicó que los demandantes formularon las mismas alegaciones en el caso de la ejecución de hipoteca y el Tribunal de Primera Instancia no les permitió intervenir en el proceso.²⁶ Por último, levantó como defensa afirmativa que la notificación de la subasta no era necesaria de conformidad con lo resuelto en *Housing Inv. Corp. v. Registrador*, 110 D.P.R. 490 (1980).²⁷

De otro parte, el señor Martínez Torres compareció y contestó la demanda. Al igual que BBVPR, el señor Martínez Torres

¹⁸ Íd.

¹⁹ Íd.

²⁰ Íd., pág. 4.

²¹ Íd.

²² Íd., pág. 12.

²³ Íd.

²⁴ Íd., pág. 13.

²⁵ Íd.

²⁶ Íd.

²⁷ Íd., pág. 13.

reconoció que los títulos de los demandantes surgían de un estudio de título. Asimismo, admitió que fue el licitador victorioso en la subasta pública y haber otorgado la escritura de venta judicial.²⁸ Como defensa, el señor Martínez Torres afirmó que faltaba una parte indispensable y que actuó como un hombre prudente y razonable.²⁹ Además, manifestó que los causantes de los daños fueron los propios demandantes por haberle transferido un título defectuoso.³⁰

El 11 de diciembre de 2002, los demandantes solicitaron autorización para desistir sin perjuicio de la reclamación.³¹ La razón para el desistimiento fue la inscripción de los títulos en el Registro de la Propiedad.³² Según los demandantes, la demanda solicitaba que se le ordenara al Registro de la Propiedad a inscribir sus escrituras de compraventas y tal acción se había convertido en académica.³³ Sin embargo, le expresaron al foro primario que querían preservar su derecho de presentar las alegaciones si otra persona intentaba afectar sus derechos propietarios.³⁴ El TPI autorizó el desistimiento mediante la *Sentencia parcial por desistimiento* que dictó el 17 de diciembre de 2002.³⁵ No obstante, dicho foro mantuvo vigente la reconvención y la demanda de coparte que se describen a continuación.³⁶

B. La reconvención y demanda de coparte

El señor Martínez Torres instó una acción de reivindicación en contra de los demandantes, a través de una reconvención, y demandó en el mismo pleito a BBVPR. El señor Martínez Torres se refirió al Caso Civil Núm. CD94-1021, sobre cobro de dinero y

²⁸ Íd., págs. 32-33.

²⁹ Íd., pág. 34.

³⁰ Íd.

³¹ Íd., pág. 55.

³² Íd.

³³ Íd.

³⁴ Íd.

³⁵ Íd., pág. 71.

³⁶ Íd.

ejecución de hipoteca, que BBVPR incoó en contra del matrimonio Carlo-Díaz.³⁷ Alegó que en el Registro de la Propiedad surgía como únicos titulares el matrimonio Carlo-Díaz y que BBVPR anotó la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca.³⁸ El señor Martínez Torres adujo que los aquí demandantes presentaron una “*Demanda de intervención*” en el caso de ejecución de hipoteca.³⁹ Según la *Reconvención*, allí los demandantes alegaron ser dueños extraregistrales y tener derecho sobre el inmueble.⁴⁰

El señor Martínez Torres afirmó que en dicho caso, el Tribunal declaró no ha lugar el reclamo de los interventores mediante resolución dictada el 20 de mayo de 1998.⁴¹ Asimismo, alegó que los demandantes acudieron al entonces Tribunal de Circuito de Apelaciones y al Tribunal Supremo de Puerto Rico, con el mismo planteamiento, y no lograron prevalecer.⁴² Añadió que no había logrado entrar en posesión del inmueble debido a esta situación.⁴³

El señor Martínez Torres indicó que la sentencia del Caso Civil CD94-1021 era final y firme, y ésta le concedió un derecho superior al de los demandantes, porque surgía de una sentencia judicial válida.⁴⁴ Alegó que había sufrido daños económicos, por no poder disfrutar la propiedad, ascendentes a \$850,000 y daños morales estimados en \$100,000.⁴⁵ Adujo que había incurrido en gastos legales lo cual consideró que debían ser compensados por

³⁷ Íd., pág. 35.

³⁸ Íd., pág. 36.

³⁹ Íd.

⁴⁰ Íd., págs. 36-37.

⁴¹ Íd., pág. 37.

⁴² Íd. El caso ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones fue desestimado por falta de jurisdicción, pues fue presentado tardíamente y los peticionarios lo fueron el señor Carlo Aymat y la señora Díaz Díaz (quienes no eran los interventores afectados). En la *Resolución*, el Tribunal de Circuito de Apelaciones no se dilucidó ningún asunto relacionado al concepto de parte indispensable. *Banco Bilbao Vizcaya Puerto Rico v. Enrique Carlo Aymat y otros*, KLCE00-01092, resuelto el 16 de enero de 2001.

⁴³ Íd.

⁴⁴ Íd.

⁴⁵ Íd., pág. 38.

\$50,000.⁴⁶ El señor Martínez Torres afirmó que los demandantes y BBVPR le respondían al primero si el de título de éste no prevalecía.⁴⁷ En suma, la *Reconvención* y la *Demanda de coparte* solicitaron lo siguiente: declarar válida la subasta; declarar al señor Martínez Torres como el único titular del inmueble; y, en la alternativa, solicitó la indemnización mencionada más el pago de las costas, gastos y honorarios abogado.⁴⁸

El señor Earl Lund, el señor Esteras Burgos y el señor Almodóvar Vázquez aceptaron haber instado la “*Demanda de intervención*” en el proceso de ejecución de hipoteca y que el foro primario la declaró no ha lugar.⁴⁹ No obstante, levantaron como defensa afirmativa lo alegado en la demanda original sobre la nulidad del procedimiento de ejecución de hipoteca y la defensa de prescripción.⁵⁰

C. Las enmiendas a las alegaciones y la acumulación de otras partes

El 31 de mayo de 2002, se celebró una vista de estado de los procedimientos donde se emitieron varias órdenes, entre ellas, encaminar el descubrimiento de prueba en un periodo de 90 días.⁵¹ Luego, el señor Martínez Torres enmendó la contestación a la demanda, reiteró las alegaciones de la reconvención y de la demanda de coparte, y trajo al Estado Libre Asociado de Puerto Rico y al Registro de la Propiedad como terceros demandados.⁵² Le imputó al E.L.A. y al Registro de la Propiedad haber variado erróneamente el tracto sucesivo al inscribir la propiedad a nombre de los demandantes.⁵³

⁴⁶ Íd.

⁴⁷ Íd., pág. 39.

⁴⁸ Íd., pág. 39.

⁴⁹ Íd., pág. 75.

⁵⁰ Íd., pág. 76.

⁵¹ Íd., pág. 41.

⁵² Íd., págs. 58-70.

⁵³ Íd., pág. 68.

El remedio solicitado por el señor Martínez Torres, en relación con el E.L.A. y el Registro de la Propiedad, fue la anulación de la inscripción de los títulos de los demandantes y la inscripción de la escritura de venta judicial.⁵⁴ El E.L.A. contestó la *Demanda contra terceros* y aceptó la anotación de la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Asimismo, levantó como defensa afirmativa la inmunidad cualificada de los Registradores de la Propiedad y haber actuado conforme a Derecho.⁵⁵

Posteriormente, las partes entraron en un litigio enérgico relacionado con el cumplimiento de las órdenes impartidas por el TPI. Entre los aspectos que se discutieron estuvo: la contestación de interrogatorios cursados por BBVPR; varias renunciaciones de abogados que representaron al señor Martínez Torres; la prohibición de enajenar la propiedad -según acordado por las partes; la remoción de un furgón puesto en el inmueble por el señor Martínez Torres; y la determinación de incluir a ciertas personas por considerarlas partes indispensables. Es este último aspecto (partes indispensables) el cual debemos considerar en primera instancia, pues dispondría del recurso ante nuestra consideración.

En la vista del 26 de mayo de 2006, el abogado del señor Martínez Torres coincidió con los demandantes en que faltaba acumular a partes indispensables. Por ello, le solicitó al TPI un término para enmendar la demanda contra terceros con el fin de incluirlas.⁵⁶ El foro primario le concedió 20 días para así hacerlo.⁵⁷ El 28 de febrero de 2007, BBVPR presentó una *Reconvención y*

⁵⁴ Íd., pág. 69.

⁵⁵ Íd., pág. 85. Luego, el señor Martínez Torres se allanó a que se desestimara la demanda que había presentado en contra del E.L.A., por considerar aplicable la norma establecida en *Santiago v. E.L.A.*, 164 D.P.R. 149 (2004). Íd., págs. 371-372. A esos efectos, el TPI dictó *Sentencia parcial* el 26 de marzo de 2008 mediante la cual decretó el archivo con perjuicio de la demanda contra el E.L.A., el Departamento de Justicia de Puerto Rico y el Registro de la Propiedad. Íd., pág. 378.

⁵⁶ Íd., pág. 247.

⁵⁷ Íd., pág. 248.

demanda contra terceros.⁵⁸ BBVPR alegó que procedía la cancelación de los títulos de los demandantes a tenor con el Art. 149 de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 L.P.R.A. sec. 2473.⁵⁹ En la alternativa, alegó que tendría una causa de acción en cobro del crédito hipotecario, si el proceso de ejecución se anulaba, en contra de los demandantes y las partes que faltaban por acumular.⁶⁰

Transcurrido el término sin acumular a las partes, los demandantes comparecieron y solicitaron la desestimación de las reconvencciones instadas por el señor Martínez Torres y BBVPR respectivamente. En síntesis, los demandantes plantearon que el señor Martínez Torres no acumuló a todos los codueños del inmueble en el pleito.⁶¹ En cuanto a la reconvencción de BBVPR, los demandantes argumentaron que el único remedio disponible es la reiteración de la sentencia dictada en el caso de ejecución de hipoteca a favor del señor Martínez Torres de conformidad con la Regla 51.9 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V.⁶²

⁵⁸ Íd., pág. 279 y 282.

⁵⁹ El estatuto establece:

Los que registren sus derechos con posterioridad a la anotación se entenderán notificados de la existencia del pleito para todos los efectos legales, y que han consentido la cancelación de sus asientos en caso de que sea vendida judicialmente la finca aunque sus títulos tengan fecha anterior a la anotación.

Si la sentencia recaída fuese concediendo reivindicación o confesando la existencia de un derecho real, se actuará con arreglo a lo dispuesto en este artículo, cancelando los asientos contradictorios posteriores a la anotación o inscribiendo los derechos declarados, según procediera.

En los casos de ejecución de hipoteca, los que hayan inscrito o anotado su derecho con posterioridad a la hipoteca y con anterioridad a la anotación de demanda, deberán ser citados para la subasta conforme a lo dispuesto en la legislación procesal vigente para el caso de los demandados, sin lo cual no podrá ordenar el tribunal la cancelación de estos asientos.

El titular demandado que haya comparecido a juicio así como el tercer poseedor que haya procedido con arreglo la [30 LPRA sec. 2414] de esta ley, deberá ser citado para la subasta por medio de sus abogados.

La cancelación de los asientos posteriores a que se refiere esta sección se hará libre de derechos, y en todo caso deberá ordenarse por el tribunal mediante mandamiento donde se señale con particularidad los asientos a ser cancelados.

⁶⁰ Íd., pág. 281 y 292-293.

⁶¹ Íd., págs. 295-296.

⁶² Íd., págs. 296-299.

El señor Martínez Torres le expuso al TPI las gestiones y dificultades que tenía para conseguir a un abogado o abogada que lo representara en el caso. Luego de varias prórrogas concedidas por el TPI, el señor Martínez Torres contrató al Lcdo. Adalberto Moret Rivera (licenciado Moret Rivera). El trámite para contratar abogado duró desde el 28 de febrero de 2008 hasta el 2 de enero de 2009 cuando compareció el licenciado Moret Rivera y solicitó una prórroga para oponerse a las solicitudes de desestimación.⁶³

El nuevo abogado del señor Martínez Torres se opuso a la desestimación mediante un escrito intitulado *Moción replicando moción de desestimación de reconvención*. En la misma, expresó que su causa de acción era independiente a la calificación del Registrador de la Propiedad y el TPI podía atender la reclamación al amparo del Art. 246 de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 L.P.R.A. sec. 2771.⁶⁴ Además, señaló que algunos de los documentos públicos les apercibía a los compradores la existencia de la hipoteca y la anotación de la demanda de ejecución de dicho gravamen.⁶⁵

Establecidas por escrito las posiciones de las partes respecto a la procedencia de la solicitud de desestimación, el TPI dictó una *Resolución y orden* el 11 de diciembre de 2008. Por voz del Hon. Héctor Jaime Conty Pérez, el foro primario enumeró las siguientes controversias, a saber:

- (1) Si los dueños del 30% de la titularidad de la finca son parte indispensable en la presente causa de acción;
- (2) si existe a favor del demandado reconviniente, Sr. Ramón Augusto Martínez Torres una reclamación a su favor que justifique la concesión de un remedio conforme la Regla 10.2 de Procedimiento Civil;
- (3) si el único remedio al cual tiene derecho el demandado reconviniente, Sr. Ramón Augusto Martínez Torres, es a que se reitere la Sentencia del caso CD 1994-1021;
- (4) si el título que poseen los demandantes reconvinidos fue

⁶³ Íd., págs. 292-293 y 348-349.

⁶⁴ Íd., págs. 361-362.

⁶⁵ Íd., pág. 368.

inscrito por ser éste uno “mejor” que el título que posee el Sr. Ramón Augusto Martínez Torres.⁶⁶

En relación a la primera controversia, el foro primario resolvió que en el pleito figuraban solo los dueños del 70% de la finca y era necesario acumular a los dueños del 30% restante, pues eran partes indispensables.⁶⁷ Respecto a las otras dos controversias, el TPI expresó que el Derecho Registral Inmobiliario permite cancelar los asientos posteriores a una hipoteca cuando están sujetos a una hipoteca con rango preferente.⁶⁸ Por consiguiente, resolvió que la reconvención sí exponía una causa de acción que justificaba la concesión del remedio de la reivindicación y estaba limitado solamente por la Regla 51.9 de Procedimiento Civil, *supra*.⁶⁹ Todo lo anterior se desprende de la *Resolución y orden* que fue dictada el 11 de diciembre de 2008.⁷⁰

El señor Martínez Torres enmendó la reconvención y la demanda de coparte. Además, incluyó una demanda contra terceros para acumular a quienes entendió que eran las partes indispensables. Sin embargo, no incluyó a los dueños del 30% según fue ordenado por el foro primario, sino al matrimonio Rodríguez-Rodríguez quien era el dueño del 10%. La titularidad del 20% restante aparecía en el Registro de la Propiedad a favor del matrimonio Carlo-Díaz y así lo informó el propio señor Martínez Torres en la *Moción solicitando enmendar alegaciones de la reconvención y presentar demanda contra terceros*.⁷¹ Asimismo, reconoció que el Art. 246 de la Ley Hipotecaria, *supra*, exige incorporar a todos los titulares que aparecen en el Registro de la

⁶⁶ Íd., pág. 403.

⁶⁷ Íd., pág. 405-406.

⁶⁸ Íd., págs. 410-413.

⁶⁹ Íd., págs. 412-413.

⁷⁰ Íd., pág. 413.

⁷¹ Íd., pág. 422.

Propiedad.⁷² No obstante, en cuanto a la acumulación del matrimonio Carlo-Díaz, el señor Martínez Torres expresó:

[N]o se requiere el que se incluyan como partes ya que sobre ellos existe una sentencia final, firme y ejecutoria del Tribunal de Primera Instancia (sic) Sala de Cabo Rojo (sic) caso CD94-1021, sentencia confirmada por el Honorable Tribunal Supremos (sic) de Puerto Rico en el caso CC1998-1011 del (sic) 19 de enero de 2000 (solicitamos se tome conocimiento judicial de ella).⁷³

El TPI acogió las enmiendas a la reconvención y de la demanda contra terceros mediante la orden dictada el 26 de marzo de 2009.⁷⁴ Los aquí apelantes solicitaron prórroga para replicar la reconvención y contestar la demanda contra terceros respectivamente. Sin embargo, los reconvenidos optaron por solicitar nuevamente la desestimación por la alegada falta de parte indispensable.⁷⁵ En esta ocasión, argumentaron que el señor Martínez Torres debía incluir en el pleito al matrimonio Carlo-Díaz de conformidad con el Art. 246 de la Ley Hipotecaria, *supra*.⁷⁶ El abogado del señor Martínez Torres solicitó prórroga para replicar a la moción de desestimación, luego de recibir la orden del TPI a esos fines.⁷⁷ No obstante, el abogado solicitó la autorización para renunciar a la representación legal del señor Martínez Torres.⁷⁸

El foro de primera instancia aceptó la renuncia del abogado, aun con la oposición de los aquí apelantes y del propio señor Martínez Torres, y le concedió término al señor Martínez Torres para la contratación de un nuevo abogado o abogada.⁷⁹ Mientras tanto, el matrimonio Rodríguez-Rodríguez contestó la *Demanda contra terceros*.⁸⁰ Entre las defensas afirmativas, el matrimonio alegó ser el titular registral del inmueble, y haberlo poseído de

⁷² Íd., págs. 422-423.

⁷³ Íd., pág. 423.

⁷⁴ Íd., pág. 430.

⁷⁵ Íd., pág. 444.

⁷⁶ Íd., págs. 445-456.

⁷⁷ Íd., págs. 453-455.

⁷⁸ Íd., pág. 458-459.

⁷⁹ Íd., págs. 460, 463, 469-470 y 476-479.

⁸⁰ Íd., pág. 466.

forma pública, pacífica y a título de dueño por los últimos 31 años.⁸¹

D. Mociones de desestimación y réplicas luego de la renuncia del licenciado Moret Rivera

El 20 de abril de 2010, los demandantes originales reiteraron la solicitud de desestimación por no haber acumulado en el pleito al matrimonio Carlo-Díaz.⁸² Asimismo, alegaron que la situación del señor Martínez Torres, respecto a la contratación de abogado, había dilatado el proceso hasta el punto de ponerlos en un estado de indefensión y de uso limitado de sus derechos propietarios.⁸³ El señor Martínez Torres compareció por derecho propio y se opuso a la moción de desestimación.⁸⁴ En específico, expresó las dificultades que ha tenido para conseguir que los abogados consultados asumieran representación en el caso.⁸⁵ Además, argumentó nuevamente que el matrimonio Carlo-Díaz no era parte indispensable, porque existía una sentencia final y firme en contra de éste, refiriéndose al caso de ejecución de hipoteca.⁸⁶

Posteriormente, el señor Martínez Torres presentó un escrito intitulado *Segunda moción informativa*.⁸⁷ En dicha moción, el señor Martínez Torres hizo referencia la *Resolución y orden* que dictó el Hon. Héctor Conty Pérez el 11 de diciembre de 2008.⁸⁸ Destacó de esta resolución que el TPI resolvió que el licitador victorioso de la subasta pública (señor Martínez Torres) era el único dueño de la finca en controversia.⁸⁹

El 29 de noviembre de 2010, el TPI dictó una *Resolución y orden* en la cual le solicitó al señor Martínez Torres que acreditara

⁸¹ Íd., pág. 467.

⁸² Íd., págs. 480-481.

⁸³ Íd., págs. 481-482.

⁸⁴ Íd., págs. 484-486.

⁸⁵ Íd., pág. 486.

⁸⁶ Íd.

⁸⁷ Íd., pág. 487.

⁸⁸ Íd., pág. 488.

⁸⁹ Íd.

las gestiones realizadas para contratar abogado.⁹⁰ Además, el foro primario expresó haber evaluado el expediente y que no se desprendían trámites pendientes para acumular partes indispensables.⁹¹ Luego de varios incidentes procesales relacionados con la entrega de los expedientes al señor Martínez Torres por parte del licenciado Moret Rivera⁹², y otros relacionados con comparecencias de abogados que optaron por no asumir la representación legal⁹³, los demandantes reconvenidos presentaron otra solicitud de desestimación el 3 de octubre de 2012.⁹⁴

En dicha moción, los demandantes reconvenidos reiteraron que el señor Martínez Torres había dilatado injustificadamente el proceso con el asunto de la contratación de un nuevo abogado o abogada, por lo que los demandantes reconvenidos estaban en estado de indefensión al haber transcurrido 11 años de litigio.⁹⁵ El señor Martínez Torres presentó una *Moción aclaratoria y suplementaria a segunda replica (sic) a moción de desestimación y para que se dicte sentencia final*.⁹⁶ En este, el señor Martínez Torres, con el fin de justificar el estado procesal del caso, hizo referencia a las múltiples gestiones realizadas para conseguir representación legal y las mociones informativas presentadas ante el TPI. Asimismo, solicitó que se dictara sentencia final adjudicando a su favor los remedios solicitados, ente ellos, una indemnización por el tiempo que los reconvenidos han vivido la propiedad.⁹⁷

El 10 de febrero de 2014, los reconvenidos reiteraron la solicitud de desestimación con los mismos fundamentos acerca de la dilación en la contratación del abogado o abogada, y el

⁹⁰ Íd., pág. 494.

⁹¹ Íd.

⁹² Íd., págs. 500-503, 507-508.

⁹³ Íd., pág. 506 y 520.

⁹⁴ Íd., pág. 521.

⁹⁵ Íd., págs. 521-526.

⁹⁶ Íd., pág. 528.

⁹⁷ Íd., pág. 531.

abandono del caso.⁹⁸ A ésta última moción se unió BBVPR, pero en esta ocasión como Oriental Bank.⁹⁹ El señor Martínez Torres se opuso a la moción de desestimación y reiteró los remedios solicitados en la reconvencción por la privación del uso y disfrute de la propiedad, los alegados daños sufridos y la cancelación de los asientos de los reconvenidos y terceros demandados.¹⁰⁰ El 27 de agosto de 2014, el TPI emitió una *Resolución y orden* en la cual expresó que había pasado cerca de 1 año y 9 meses sin que el señor Martínez Torres anunciara representación legal.¹⁰¹ Además, el foro primario dio por sometida la solicitud de desestimación de los reconvenidos y las posiciones de Oriental Bank y del señor Martínez Torres.¹⁰² La resolución fue notificada el 4 de septiembre de 2014.¹⁰³

El 8 de octubre de 2014, el TPI dictó una *Resolución y orden* respecto a las mociones dispositivas presentadas por los reconvenidos y por Oriental Bank.¹⁰⁴ El TPI acogió las determinaciones de hechos del Caso Civil Núm. IDP98-0355 y le ordenó a: los reconvenidos, a Oriental Bank y los terceros demandados; a que expusieran los hechos medulares en controversia por los cuales era necesario celebrar un juicio.¹⁰⁵ En esa ocasión, dicho foro no se expresó en torno a la procedencia de la desestimación por no haber anunciado representación legal el señor Martínez Torres. El TPI se limitó a decir que concedió todas las prórrogas solicitadas tras considerar las gestiones realizadas por el señor Martínez Torres.¹⁰⁶ La resolución fue notificada el 10 de octubre de 2014.

⁹⁸ Íd., págs. 539-544.

⁹⁹ Íd., págs. 544(a)-544(b).

¹⁰⁰ Íd., pág. 550.

¹⁰¹ Íd., pág. 557.

¹⁰² Íd.

¹⁰³ Sin embargo, la resolución fue notificada nuevamente el 10 de octubre de 2014 para incluir al señor Martínez Torres. Íd., pág. 558.

¹⁰⁴ Íd., pág. 558.

¹⁰⁵ Íd., págs. 566-572 y 573.

¹⁰⁶ Íd., págs. 565-566.

El 24 de octubre de 2014, los reconvenidos solicitaron reconsideración de la resolución por entender que el TPI no había atendido la controversia sobre el abandono del caso y el anuncio de la nueva representación legal del señor Martínez Torres.¹⁰⁷ Además, expusieron una lista de los hechos que, según ellos, no estaban en controversia sobre el incumplimiento de órdenes del TPI y con la falta en acumular en el pleito al matrimonio Carlo-Díaz.¹⁰⁸ Igualmente, Oriental Bank compareció para solicitar reconsideración parcial. En síntesis, el banco arguyó que una vez reconocido el derecho de dominio del señor Martínez Torres, el banco no tendría responsabilidad alguna.¹⁰⁹ En torno a la orden sobre los hechos en controversia, Oriental Bank indicó que BBVPR ejerció su derecho de ejecutar la hipoteca con rango preferente y no existía ninguna controversia para desestimar la acción a favor del banco.¹¹⁰

Sobre las mociones de reconsideración, el TPI le ordenó al señor Martínez Torres que expusiera su posición.¹¹¹ El señor Martínez Torres por derecho propio solicitó una prórroga y los reconvenidos también solicitaron prórroga para exponer los hechos en controversia según fue ordenado por el foro primario en la resolución del 8 de octubre de 2014.¹¹² El TPI fijó los términos para que las partes cumplieran con exponer sus posiciones y apercibió lo siguiente: “quedarán sometidos todos los asuntos para disposición final”.¹¹³

Los reconvenidos sometieron una moción con una lista de hechos que entendían estaban en controversia. No obstante, le informaron al TPI que no habían realizado el descubrimiento de

¹⁰⁷ Íd., pág. 577.

¹⁰⁸ Íd.

¹⁰⁹ Íd., pág. 592.

¹¹⁰ Íd., 596.

¹¹¹ Íd., pág. 594.

¹¹² Íd., págs. 600-601 y 604-605.

¹¹³ Íd., pág. 607.

prueba de manera adecuada debido a la situación de la falta de representación legal del señor Martínez Torres.¹¹⁴ Asimismo, indicaron que esta situación causó que no se le pudiese tomar una deposición al señor Martínez Torres.¹¹⁵ Para ello, hicieron referencia a una orden con fecha de 3 de noviembre de 2009.¹¹⁶ La lista de alegaciones no fue acompañada con documentos o declaraciones juradas para apoyarlas, pero procedemos a reseñar algunas de ellas a continuación, a saber: (1) la falta de parte indispensable; (2) el abandono del caso y el reiterado incumplimiento con las órdenes judiciales; (3) las controversias relacionadas con el procedimiento de ejecución de hipoteca, venta en pública subasta y adjudicación de la propiedad; (4) la nulidad de la subasta efectuada el 24 de septiembre de 1997; (5) la invalidez de la subasta por ser contraria a derecho y no haberse cumplido el debido proceso de ley; (6) la ausencia de notificación de la subasta previo a su celebración; (7) la ineficacia del aviso de demanda; (8) la falta de buena fe del señor Martínez Torres; (9) el conocimiento de la realidad extra registral por parte del señor Martínez Torres; (10) el conocimiento de la existencia de residentes en la propiedad al momento de la ejecución de la hipoteca; (11) los pagos de los impuestos correspondientes al inmueble en controversia por los demandantes reconvenidos y no por el señor Martínez Torres; (12) las construcciones de buena fe en la propiedad con valor que excede los \$100,000; (13) si quienes aparecen el Registro de la Propiedad disfrutaron del dominio y la posesión pacífica del inmueble desde el 1979; (14) si el señor Martínez Torres y BBVPR actuaron de mala fe por conocer la

¹¹⁴ Íd., págs. 608-609.

¹¹⁵ Íd., pág. 609.

¹¹⁶ Íd., pág. 465.

existencia de los apelantes como dueños de la finca y de las estructuras.¹¹⁷

E. Sentencia del TPI, moción de determinación de hechos adicionales y moción de reconsideración

El 4 de febrero de 2015, el TPI dictó *Sentencia* a favor del señor Martínez Torres al declarar con lugar la *Reconvención* y ordenó la inscripción de la escritura de venta judicial en el Registro de la Propiedad.¹¹⁸ Dicho foro razonó que la lista de hechos, expuesta por los reconvenidos, fue adjudicada en los casos IDP1998-0355 y CD1994-1021.¹¹⁹ Asimismo, consideró desistido el reclamo de nulidad de subasta a través de la *Sentencia parcial de desistimiento* que fue dictada el 17 de diciembre de 2002.¹²⁰ Sin embargo, no tomó en cuenta que los reconvenidos levantaron el asunto de la nulidad de subasta como defensa afirmativa cuando contestaron la *Reconvención* y cuando se opusieron a los hechos levantados por el TPI en la *Resolución y orden* del 8 de octubre de 2014. El foro primario tampoco hizo referencia alguna a la alegación sobre la anotación de la demanda del caso de ejecución de hipoteca en el registro de propiedad.

En relación con el planteamiento de parte indispensable, el TPI resolvió que el matrimonio Carlo-Díaz no lo era porque éste fue demandado en el caso de ejecución de hipoteca, no prevalecieron y, por tanto, no eran los dueños actuales de la finca en controversia.¹²¹ Además, destacó que los aquí apelantes contaban con una sentencia a su favor en contra del matrimonio Carlo-Díaz en el caso IDP1998-0355.¹²² A esos efectos, el foro primario reconoció que la sentencia del caso IDP1998-0355 estaba

¹¹⁷ Íd., págs. 609-612.

¹¹⁸ Íd., págs. 632-633.

¹¹⁹ Íd., pág. 616.

¹²⁰ Íd., págs. 616-617.

¹²¹ Íd., pág. 617.

¹²² Íd.

condicionada al resultado del caso de epígrafe.¹²³ A esos efectos, dicho foro citó, de la referida sentencia, lo siguiente:

En la eventualidad de que el caso anteriormente señalado se dicte sentencia adversa a los demandantes y no se le reconozca su título sobre la propiedad, los demandados en rebeldía responden por las sumas mínimas consignadas, más el incremento en el valor Real (sic) de las propiedades al momento de emitirse la misma. De ser favorable la sentencia a los demandantes y la sentencia le reconozca sus títulos y le concede a satisfacer cualquier suma al licitador en la venta en pública subasta del inmueble, los demandados en rebeldía responden por la suma pagada al licitador.¹²⁴

Asimismo, el TPI incluyó en sus determinaciones de hechos que, según la certificación registral, la propiedad en controversia constaba inscrita a favor del matrimonio Carlo-Díaz, los reconvenidos y los terceros demandados.¹²⁵ Por otro lado, determinó que, el 11 de diciembre de 2008, el Hon. Héctor Jaime Conty Pérez resolvió que el señor Martínez Torres tenía derecho al remedio sustantivo de reivindicación.¹²⁶

Inconforme con el dictamen, los reconvenidos presentaron una moción de determinaciones de hechos adicionales y reconsideración. Solicitaron la inclusión de los asuntos procesales relacionados con la contratación de los abogados del señor Martínez Torres y otras determinaciones respecto al caso de ejecución de hipoteca CD94-1021.¹²⁷ Sobre este último aspecto, los reconvenidos requirieron que se añadiera lo siguiente: (1) que los reconvenidos no fueron parte del Caso Civil Núm. CD1994-1021; (2) que los reconvenidos no fueron notificados de los procedimientos de ejecución de hipoteca ni de la subasta en el Caso Civil Núm. CD1994-1021; (3) que el señor Martínez Torres tenía conocimiento de la titularidad y posesión de los reconvenidos antes de licitar en la subasta; (4) que el señor Martínez Torres no

¹²³ Íd., pág. 620.

¹²⁴ Íd., págs. 620, 631-632.

¹²⁵ Íd., pág. 627.

¹²⁶ Íd., pág. 628.

¹²⁷ Íd., págs. 637-644.

fue parte en el Caso Civil Núm. IDP1998-0355; y (5) que el matrimonio Carlo-Díaz no fue incluido en el pleito de epígrafe.¹²⁸

Además, apuntaron que el señor Martínez Torres no solicitó, sustentó ni argumentó la procedencia del uso del mecanismo de la sentencia sumaria.¹²⁹ Arguyeron que no podían aplicarse las determinaciones de hechos de los casos CD1994-1021 y el IDP1998-0355, porque no había identidad de partes.¹³⁰ Además, y que el desistimiento en el caso de autos fue sin perjuicio.¹³¹ Con el beneficio de la posición de las demás partes, el TPI denegó la solicitud de determinaciones de hechos adicionales y reconsideración. Respecto al planteamiento de parte indispensable, el TPI resolvió:

En nuestra Sentencia señalamos que los Srs. Enrique Carlo Aymat y Dora Díaz fueron los demandados en el caso de ejecución de hipoteca y cobro de dinero por lo que estos no son los dueños actuales de la finca aquí en controversia ni puede poseer ningún tipo de participación en la misma. la (sic) finca fue ejecutada por el Banco co-demandado. El hecho de que la finca aún aparezca inscrita en un 20% a favor de los Srs. Enrique Carlo Aymat y Dora Díaz se debe a un error en el registro. Reiteramos que fue contra los esposos Enrique Carlo Aymat y Dora Díaz que se instó la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Estos fueron los deudores que dieron en garantía la finca aquí en controversia. Nunca fue alegado por las partes ni el presente caso ni el caso IDP98-0355 que estos hubiesen adquirido con posterioridad a la ejecución una participación en la referida finca. Es norma hartamente conocida que el Registro de la Propiedad no da ni quita derechos. (Énfasis en el original).¹³²

En cuanto al descubrimiento de prueba, el TPI expresó que se había establecido un término de 120 días, el 30 de mayo de 2006, para culminar el descubrimiento de prueba respecto a la nulidad de la subasta.¹³³ Por otro lado, el TPI indicó que la *Sentencia* dictada no fue al amparo de la Regla 36 de

¹²⁸ Íd., págs. 644-645.

¹²⁹ Íd., pág. 656.

¹³⁰ Íd., págs. 660-661.

¹³¹ Íd., págs. 660-661.

¹³² Íd., pág. 711.

¹³³ Íd., pág. 712.

Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. Manifestó que la *Sentencia* fue dictada luego de analizar la solicitud de desestimación de los reconvenidos, a la cual se unió Oriental Bank, y le permitió a éstos exponer su posición en torno a los hechos formulados en la *Resolución y orden* del 8 de octubre de 2014.¹³⁴ Por último, el foro primario explicó que no aplicó la doctrina de cosa juzgada en el presente caso, sino que tomó conocimiento judicial de los hechos adjudicados en el Caso Civil Núm. CD1994-1021 y en el Caso Civil Núm. IDP1998-0355.¹³⁵

A pesar de haber declarado no ha lugar las solicitudes de los reconvenidos, el TPI enmendó algunas determinaciones de hechos. Por ello, el TPI dictó una *Sentencia enmendada* donde añadió, en lo pertinente, lo siguiente: (1) la descripción registral de la propiedad¹³⁶; (2) que las compraventas originales fueron notificadas por el Registrador de la Propiedad y no volvieron a ser presentadas¹³⁷; (3) que la compraventa entre el matrimonio Carlo-Díaz y E. Carlo Enterprises, Inc., no fue presentada en el Registro de la Propiedad y no constaba una escritura donde los primeros hubiesen adquirido nuevamente la propiedad¹³⁸; (4) que la escritura de cancelación de hipoteca expresó que el dominio de la propiedad era del señor Martínez Torres¹³⁹; (5) que la escritura de cancelación de hipoteca hizo constar que el señor Martínez Torres era el tenedor del pagaré y quería librar la propiedad de la hipoteca¹⁴⁰; (6) que el matrimonio Carlo-Díaz, y los notarios Osvaldo Ortiz Medina y Juan Jesús Ramírez Rivera, fueron hallados solidariamente responsables ante los reconvenidos por los actos y omisiones negligentes en la preparación de las escrituras

¹³⁴ Íd.

¹³⁵ Íd., págs. 712-713.

¹³⁶ Determinación de Hechos #2. Íd., págs. 692-693.

¹³⁷ Determinación de Hechos #10. Íd., pág. 694.

¹³⁸ Determinación de Hechos #15. Íd., pág. 695.

¹³⁹ Determinación de Hechos #28. Íd., pág. 697.

¹⁴⁰ Determinación de Hechos #29. Íd.

de compraventas y la presentación en el Registro de la Propiedad¹⁴¹; y (7) que la certificación registral, expedida el 20 de febrero de 2009, informaba que la finca constaba inscrita a favor del matrimonio Carlo-Díaz, los reconvenidos y los terceros demandados^{142, 143}

Inconforme con el resultado, los reconvenidos y los terceros demandados acudieron ante nosotros mediante recurso de apelación. Los señalamientos de error formulados fueron los siguientes:

Primer error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar la reconvenición y la demanda contra tercero por abandono de la parte demandada reconviniente y tercero demandante Ramón Martínez Torres.

Segundo error

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar la reconvenición y la demanda contra tercero por falta de parte indispensable y por incumplimiento con la orden para que se incluyeran parte indispensables.

Tercer error

Erró el Tribunal de Primera Instancia como cuestión de derecho, y en violación al debido proceso ley, al dictar la Sentencia Enmendada apelada, que en efecto es una sentencia sumaria improcedente en derecho, emitida *motu proprio*, sin haber sido solicitada, en un caso complejo, existiendo múltiples controversias de hechos materiales, estando paralizados los procedimientos y trámites judiciales por razón de que el demandado reconviniente no había anunciado su nueva representación legal, sin permitir ni autorizar el descubrimiento de prueba a las partes reconvenidas y tercera demandada, sin la celebración de juicio en su fondo, y luego de múltiples y reiterados incumplimientos del demandado reconviniente con las órdenes judiciales para que anunciara su representación legal y acumulara partes indispensables.

¹⁴¹ Determinación de Hechos #39. Íd., pág. 698.

¹⁴² Determinación de Hechos #57. Íd., pág. 702.

¹⁴³ Íd., págs. 692-702. El señor Martínez Torres solicitó reconsideración de la *Sentencia* original por la desestimación de la demanda que había instado en contra del banco. Sin embargo, el TPI resolvió que la misma era tardía y no tenía jurisdicción. Posteriormente, fue dictada la *Sentencia enmendada* y el señor Torres Martínez reiteró la moción de reconsideración. La segunda moción de reconsideración no interrumpió el término de revisión judicial, pues versaba sobre los asuntos adjudicados desde la primera *Sentencia*. Véase *Carattini v. Collazo Syst. Analysis Inc.*, 158 D.P.R. 345 (2003). No surge de autos que el señor Martínez Torres hubiese apelado la desestimación de la *Demanda de coparte*.

Cuarto error

Erró el Tribunal de Primera Instancia como cuestión de derecho al aplicar incorrectamente la doctrina de cosa juzgada.¹⁴⁴

En el escrito apelativo, los apelantes reiteran los asuntos que argumentaron ante el TPI. El 22 de mayo de 2015, apercibimos a la parte apelada sobre el cumplimiento de la Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B. Transcurrido el término de 30 días que establece la referida Regla, para la presentación del alegato de la parte apelada, procedemos a resolver el recurso ante nuestra consideración.

II.

A. Parte indispensable

Los tribunales deben ser celosos guardianes de la jurisdicción. *Lozada Sánchez v. E.L.A.*, 184 D.P.R. 898, 994 (2012). De modo que los tribunales están obligados a auscultar su propia jurisdicción y, en el caso de los foros apelativos, incluye revisar la jurisdicción del foro recurrido. *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 D.P.R. 109, 122 (2012), citando a *Aguadilla Paint Center v. Esso*, 183 D.P.R. 901 (2011). En lo pertinente al caso de autos, es importante señalar que el defecto de parte indispensable es de carácter jurisdiccional. *Hernández Agosto v. López Nieves*, 114 D.P.R. 601 (1983).

La Regla 16 de Procedimiento Civil, 31 L.P.R.A. Ap. V. R. 16, instituye que las personas con un interés común, y sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se acumularán como demandantes o demandadas según corresponda. La parte indispensable es aquella cuyos derechos se podrían lesionar y afectar radicalmente al dictarse un decreto final. *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 D.P.R. 403, 433 (2003). El Tribunal Supremo

¹⁴⁴ Los apelantes formularon los mismos señalamientos de error en el caso KLAN201500725 y en el KLAN201500923. Véase Escrito de apelación KLAN201500725, pág. 21; Escrito de apelación KLAN201500923, pág. 21.

de Puerto Rico ha precisado que la función principal de la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, es proteger a las personas ausentes de los posibles efectos perjudiciales que pudiera tener la resolución de un caso sin su presencia y evitar la multiplicidad de pleitos. *Aponte v. Román*, 145 D.P.R. 477, 484 (1998); *Hernández Agosto v. Romero Barceló*, 112 D.P.R. 407, 412-413 (1982).

La sentencia que no incluye a una parte indispensable no es válida, pues tiene un defecto jurisdiccional. Véase *Fred Reyes y Otros v. E.L.A.*, 150 DPR, 599, 608-609 (2000); *Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 DPR 698 (1993). La omisión de acumular en el pleito a una parte indispensable acarrea la nulidad del dictamen que posteriormente se emita en el pleito. *Unysis v. Ramallo Brothers*, 128 D.P.R. 842, 859 (1991). No obstante, aunque la omisión de una parte indispensable es motivo para desestimar el pleito, no existe impedimento para conceder la oportunidad de traerla al pleito siempre y cuando el tribunal pueda adquirir jurisdicción sobre la misma. *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, *supra*.

III.

En el presente caso, debemos resolver como cuestión de umbral si el matrimonio Carlo-Díaz es parte indispensable. Se desprende del expediente que el señor Martínez Torres solicitó: la validación de la subasta pública mediante la cual adquirió la propiedad; el reconocimiento como único titular del inmueble; y la indemnización económica por los alegados daños sufridos al no poder poseer el inmueble. El denominador común en las alegaciones de las partes es la titularidad de la finca que fue subastada.

La causa de acción que el TPI tiene ante su consideración persigue armonizar la realidad registral con la realidad fuera del Registro de la Propiedad. El Art. 246 de la Ley Hipotecaria, *supra*, dispone que la acción para hacer constar en el Registro de la

Propiedad la titularidad de un inmueble debe ir dirigida contra quienes allí *aparecen* como titulares. Precisamente, el señor Martínez Torres solicita que se haga constar en el Registro de la Propiedad su titularidad sobre el inmueble en controversia y las partes coinciden en la aplicación del referido estatuto al presente caso.

Ciertamente, el remedio solicitado por el señor Martínez Torres requiere que en su momento se expida una orden, dirigida al Registrador de la Propiedad, para cancelar los asientos de los títulos que están inscritos y, luego, proceder a inscribir la venta judicial. A su vez, no hay controversia en que el título del matrimonio Carlo-Díaz aun aparece inscrito en el Registro de la Propiedad en conjunto con los títulos de los apelantes. Por lo tanto, el propio Art. 246 de la Ley Hipotecaria, *supra*, exige la inclusión del matrimonio Carlo-Díaz. A nuestro juicio, el referido estatuto es el vehículo procesal para dilucidar el reclamo del señor Martínez Torres y éste debe cumplirlo.

El TPI reconoció, mediante la *Resolución y orden* del 11 de diciembre de 2008, que el matrimonio Carlo-Díaz era parte indispensable. Posteriormente, el foro de primera instancia cambió de parecer a través de un Juez distinto y, fundamentándose en la misma *Resolución y orden*, resolvió que el matrimonio Carlo-Díaz no tenía que ser acumulado en el pleito. Para arribar a dicha conclusión, el foro primario explicó que el matrimonio Carlo-Díaz dejó de ser dueño del inmueble a causa del procedimiento de ejecución de hipoteca. Además, se refirió a la *Sentencia parcial por desistimiento* y entendió que los reconvenidos retiraron su reclamación de nulidad de subasta. Asimismo, el TPI citó directamente el decreto final del Caso Civil Núm. IDP1998-0355 para establecer que los aquí apelantes obtuvieron un remedio a su favor donde el matrimonio Carlo-Díaz tendría que indemnizarlos *si*

no lograsen permanecer como titulares registrales con el resultado del presente pleito. Resolvemos que el TPI erró al así hacerlo.

Primero, si bien es cierto que los reconvenidos desistieron sin perjuicio de la demanda original, no podemos perder de vista que éstos alegaron, al replicar la reconvención, que la subasta pública del Caso Civil Núm. CD1994-1021 era nula.¹⁴⁵ Además, la propia reconvención y demanda de coparte le imputó a BBVPR haber actuado negligentemente en el trámite de la ejecución de hipoteca y al no poner al señor Martínez Torres en posesión pacífica y dominio absoluto de la propiedad.¹⁴⁶

El señor Martínez Torres consideró que de anularse la subasta pública, BBVPR debía responderle económicamente. En otras palabras, de tomar como ciertas las alegaciones del señor Martínez Torres, el resultado de su reclamación tendría el efecto de devolverle la titularidad *extra-registral* al matrimonio Carlo-Díaz. Ante ello, entendemos que éstos deben tener la oportunidad de expresarse al respecto ante el TPI. Tal situación afectaría los derechos y obligaciones contractuales entre el matrimonio Carlo - Díaz y Oriental Bank. De igual manera, el señor Martínez Torres podría entablar las reclamaciones que entienda procedentes.

Segundo, aun tomando como ciertas todas las determinaciones de hechos del Caso Civil Núm. CD1994-1021 y del Caso Civil Núm. IDP1998-0355, las mismas resultarían insuficientes para resolver la causa de acción que busca la inscripción de la titularidad del señor Martínez Torres. En el pleito de ejecución de hipoteca (CD1994-1021) no se dilucidó si los aquí apelantes eran dueños del inmueble ejecutado o si tenían un mejor título que el señor Martínez Torres. En dicho caso, el banco obtuvo a su favor una sentencia en rebeldía donde le fue negada al

¹⁴⁵ Íd., pág. 76.

¹⁴⁶ Íd., pág. 63.

matrimonio Carlo-Díaz una moción de relevo de sentencia que estaba basada en falta de emplazamiento y fraude.¹⁴⁷

Los apelantes no formaron parte de la moción de relevo de sentencia mencionada. Posteriormente, los apelantes solicitaron la intervención en el caso de ejecución de hipoteca y el TPI también lo denegó. Esta decisión fue recurrida al entonces Tribunal de Circuito de Apelaciones y el recurso fue desestimado por haberse presentado fuera de término y, en consecuencia, nada se resolvió sobre los méritos de la legalidad de la subasta.¹⁴⁸ Igualmente, ocurrió en el Caso Civil Núm. IDP1998-0355, pues condicionó su dictamen al resultado del caso de autos. Es decir, los casos citados por el TPI no adjudicaron a favor de quien o quienes debía constar la finca en el Registro de la Propiedad.

El TPI cuenta con una realidad registral donde los dueños del inmueble son los apelantes y el matrimonio Carlo-Díaz. Entendemos que los apelantes deben tener su día en corte para demostrar la veracidad de sus alegaciones. El TPI pudo tomar conocimiento judicial de los referidos casos, pero no privarles la oportunidad a los apelantes de probar su defensa afirmativa sobre nulidad de subasta.

Tercero, el TPI se refirió a los pronunciamientos del Hon. Héctor Jaime Conty Pérez y concluyó que el señor Martínez Torres tenía derecho al remedio sustantivo de reivindicación. No obstante, al leer la *Resolución y orden*, dictada el 11 de diciembre de 2008, debemos tener en cuenta que el Hon. Héctor Jaime Conty Pérez resolvió que no procedía la desestimación de la reconvención al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. Es decir, lo único que estableció el dictamen interlocutorio fue que, al dar por ciertas las alegaciones del señor Martínez Torres, éste

¹⁴⁷ *Banco Bilbao Vizcaya Puerto Rico v. Enrique Carlo Aymat y otros*, KLCE9800717.

¹⁴⁸ *Banco Bilbao Vizcaya Puerto Rico v. Enrique Carlo Aymat y otros*, KLCE00-1092, pág. 4.

tenía una causa de acción que justificaba la concesión de un remedio.¹⁴⁹ Resulta irrazonable dar por resuelto en los méritos el asunto de la reivindicación, a base de la resolución del Hon. Héctor Jaime Conty Pérez, cuando la situación procesal y sustantiva del caso no ha cambiado desde el 2008.

Finalmente, es preciso pronunciarnos sobre el manejo del caso a nivel de instancia. Nos sorprende la falta de claridad y control del trámite procesal por parte del TPI. Fueron muchas las mociones que informaban las gestiones realizadas por el señor Martínez Torres para intentar contratar un abogado o abogada, y las solicitudes de prórrogas a tales fines. A su vez, fueron varios los escritos que el señor Martínez Torres presentó por derecho propio donde exponía su posición sobre los méritos de sus reclamaciones.¹⁵⁰ Por consiguiente, nos parece que el foro primario entretuvo mociones de prórrogas cuando, de manera simultánea, le permitió al señor Martínez Torres litigar por derecho propio su reclamación hasta el punto de obtener una sentencia a su favor.¹⁵¹

Lo anterior es un asunto discrecional del TPI que, de ordinario, merece nuestra deferencia. Sin embargo, estamos ante un litigio que comenzó hace más de una década y donde no se celebró una conferencia con antelación a juicio. El trámite reflejado en el expediente nos permite colegir que las partes no tenían certeza acerca del estado procesal del caso. Ante los

¹⁴⁹ Véase *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 D.P.R. 811, 820-821 (2013), citando a *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 D.P.R. 407, 423 (2012); *Torres Torres v. Torres et al.*, 179 D.P.R. 481, 501 (2010); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 D.P.R. 497, 504-505 (1994).

¹⁵⁰ Véase *Réplica a moción de desestimación*, Recurso de apelación, Apéndice, págs. 484-486. *Segunda moción informativa*, id., pág. 488; *Moción aclaratoria y suplementaria a segunda réplica a moción de desestimación y para que se dicte sentencia final*, id., pág. 527-532; *Tercera réplica en sus méritos*, id., pág. 545-555.

¹⁵¹ A esos efectos, es importante destacar que nuestro ordenamiento jurídico no les garantiza una representación legal a los ciudadanos en los procedimientos civiles. *Meléndez v. Caribbean Int'l News*, 151 D.P.R. 649, 670 (2000); *Lizarrívar v. Martínez Gelpí*, 121 D.P.R. 770, 785 (1988). Lo que sí el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido es el derecho de una persona a representarse en un pleito civil sin la asistencia de un abogado. *Lizarrívar v. Martínez Gelpí*, supra; 32 L.P.R.A. Ap. V R. 9.4.

incumplimientos de las órdenes, el foro primario tenía a su disposición distintas medidas que podía imponer progresivamente y así agilizar el proceso judicial. Por tal razón, exhortamos al foro revisado a evaluar la conveniencia de celebrar una vista al amparo de la Regla 37 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, una vez se cumplan los trámites de rigor para incluir al Sr. Enrique Carlo Aymat, la Sra. Dora Díaz Díaz y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales por ser estos partes indispensables.

Por los fundamentos expuestos, revocamos la *Sentencia enmendada* y devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos. El señor Martínez Torres deberá acumular en el pleito al Sr. Enrique Carlo Aymat, la Sra. Dora Díaz Díaz y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales por ser estos partes indispensables.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones