

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

GEORGINA ALMENAS DÍAZ

Recurrida

V.

ÉGIDA-HOGAR LAS COLINAS,
INC.

Peticionario

KLCE201900828
KLCE201900833

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de Carolina

Sobre:
Discrimen

Caso Núm.:
F PE2014-0519
(002)

Panel integrado por su presidenta, la Juez Birriel Cardona, la Juez Ortiz Flores y el Juez Rodríguez Casillas

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de febrero de 2020.

Los recursos de *certiorari* de epígrafe solicitan la revocación de la Orden dictada el 12 de abril de 2019¹ por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Carolina. Mediante dicho dictamen, el foro *a quo* declaró extinto el Fideicomiso Égida-Hogar Las Colinas (en adelante, Fideicomiso Hogar Las Colinas) y, en consecuencia, ordenó al Registrador de la Propiedad cancelar el asiento de inscripción 2016-066976-SJ04 correspondiente a la Escritura de Dación en Pago y Donación (en adelante, Escritura de Dación en Pago) que obra sobre la finca 3,786 de Trujillo Alto, Sección IV del Registro de la Propiedad de San Juan.

Considerados los escritos de las partes y conforme al derecho aplicable, resolvemos expedir los autos de *certiorari* solicitados y confirmar la orden recurrida.

A continuación, exponemos los hechos que dieron origen a la controversia que nos ocupa.

¹ Notificada el 2 de mayo de 2019.

-I-

El 16 de agosto de 2012, se constituyó mediante Escritura Pública Núm. 4 el Fideicomiso Hogar Las Colinas sobre la finca 3,786.² Conforme surge del documento legal, el inmueble constaba inscrito a favor de Égida-Hogar Las Colinas, Inc. (en adelante, Hogar Las Colinas o peticionario). Dicho fideicomiso se constituyó para “*manejar, convertir y administrar los activos, fondos, bienes, estructuras físicas y funcionamiento*” del Hogar Las Colinas. Para la misma fecha, mediante Escritura Pública Núm. 3 se constituyó el Fideicomiso Pomayuán Private School (en adelante, Fideicomiso Pomayuán o peticionario) sobre inmuebles propiedad de Pomayuán College, Inc.³ Su objetivo era el mismo, pero en relación al manejo y administración de la institución educativa.

Por otro lado, el 21 de octubre de 2014, la señora Georgina Almenas Díaz (en adelante, Almenas Díaz o recurrida) presentó una reclamación laboral por discrimen en empleo y salarios contra su antiguo patrono el —Hogar Las Colinas—.

Luego de dos (2) meses de haberse entablado la querrela, el 24 de diciembre de 2014, se otorgó la Escritura Núm. 7 sobre Dación en Pago mediante la cual el Fideicomiso Hogar Las Colinas le transfirió al Fideicomiso Pomayuán la titularidad de la finca 3,786 —único inmueble propiedad del Hogar Las Colinas—.⁴ El negocio jurídico fue debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Posteriormente, el 20 de marzo de 2015 la señora Carmen Cortés Adorno (en adelante, Cortés Adorno) compareció ante el TPI en representación del Hogar Las Colinas mediante moción

² Escritura Núm. 4 sobre Constitución de Fideicomiso, otorgada el 16 de agosto de 2012 ante la Notario Helga Lorena Carrero Echevarría. Véase, Apéndice 3 del recurso de *certiorari* KLCE201900828, págs. 28-47.

³ Escritura Núm. 3 sobre Constitución de Fideicomiso, otorgada el 16 de agosto de 2012 ante la Notario Helga Lorena Carrero Echevarría. Véase, Apéndice 2 del recurso de *certiorari* KLCE201900828, págs. 4-24.

⁴ Escritura Núm. 7 sobre Dación en Pago y Donación, otorgada el 24 de diciembre de 2014 ante el Notario Luis Antonio Zayas Monge. Véase, Apéndice 5 del recurso de *certiorari* KLCE201900828, págs. 52-59.

juramentada. Allí, solicitó que se dictase sentencia por consentimiento al amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil.⁵ En virtud de lo anterior, el TPI declaró Ha Lugar la querrela el 20 de abril de 2016 y condenó al Hogar Las Colinas resarcir a favor de la recurrida la suma de \$243,500,⁶ en adición a \$60,000 por concepto de honorarios de abogado. A los fines de asegurar el pago de la sentencia, el foro primario emitió Orden de embargo el 15 de junio de 2016 sobre la finca 3,786.⁷

Transcurrido un tiempo,⁸ el 18 de mayo de 2017 el Hogar Las Colinas presentó una moción solicitando la anulación de la orden de embargo, bajo el argumento de que se emitió contra de una parte que no es titular de la finca 3,786. La peticionaria aclaró que el verdadero titular de dominio del inmueble es el Fideicomiso Hogar Las Colinas, quien a pesar de poseer personalidad jurídica no se incluyó como parte demandada en el pleito.

La señora Almenas Díaz se opuso oportunamente a lo pretendido por el Hogar Las Colinas. En primer lugar, hizo referencia a la Certificación Registral que acompañó junto a su solicitud de orden de embargo, la cual acreditaba la titularidad del inmueble a favor del Hogar Las Colinas y bajo la cual el TPI tomó su decisión. Además, apuntó que —tanto la Escritura Núm. 4 sobre constitución de fideicomiso, como la Certificación Registral— señalan al Hogar Las Colinas como titular de un derecho de usufructo sobre la finca 3,786; derecho que es embargable. En segundo lugar, la recurrida sostuvo que la orden de embargo no fue objeto de reconsideración y que la misma es final y firme. Añade, que el Fideicomiso Hogar Las

⁵ 32 LPPRA Ap. V, R. 35.4.

⁶ La totalidad de la indemnización se desglosa de la siguiente manera: \$240,000 por discrimin en el empleo; \$1,800 por concepto de vacaciones adeudadas; \$1,200 por bono de navidad; y \$500 de penalidad al amparo de la Ley 80. Apéndice 7 del auto de *certiorari* KLCE201900828, págs. 64-69.

⁷ Apéndice 14 del recurso de *certiorari* KLCE201900828, pág. 134-135.

⁸ Surge del expediente apelativo que el Hogar Las Colinas se acogió a la quiebra luego de dictada la Sentencia en el caso de autos.

Colinas no goza de personalidad jurídica toda vez que fue constituido al amparo del Código Civil,⁹ previo a la vigencia de la Ley de Fideicomisos de 2012.¹⁰ En cuanto a esto último, hizo referencia al caso *Isabel Cortés, et al v. Egida Hogar Las Colinas*,¹¹ donde el TPI declaró al Fideicomiso Hogar Las Colinas sin personalidad jurídica. Dicho dictamen es final, firme e inapelable.

Por último, la señora Almenas Díaz argumentó que el Fideicomiso Hogar Las Colinas se extinguió porque el propósito para el cual fue constituido dejó de existir una vez la corporación beneficiaria —Hogar Las Colinas— cesó operaciones en agosto de 2014. En tal caso, la propia Escritura de Dación en Pago contiene una cláusula que establece que, en caso de la disolución del fideicomiso por cualquier motivo, “*todos los bienes que constituyen el corpus del fideicomiso serán transferidos de vuelta al Fideicomitente*”. En definitiva, la recurrida sostuvo que procedía la cancelación del asiento registral de la Escritura de Dación en Pago debido a la inexistencia del Fideicomiso Hogar Las Colinas y, por haber retornado la finca a propiedad del Hogar Las Colinas. En cualquier caso, la señora Almenas Díaz entiende que procede una orden de embargo sobre el derecho de usufructo que posee el Hogar Las Colinas sobre dicho inmueble.

Ante tales alegaciones, el TPI le concedió a la peticionaria un término para mostrar causa por la cual el Fideicomiso Hogar Las Colinas no debía ser declarado extinto. Ante su incumplimiento con lo ordenado, el TPI le solicitó a la señora Almenas Díaz presentar el correspondiente proyecto de Orden y Mandamiento para ejecutar la sentencia. Así lo hizo la recurrida y con su actuación provocó la comparecencia especial del Fideicomiso Pomayuán en el pleito.

⁹ Arts. 834 – 874, derogados. 31 LPRA secs. 2541-2581.

¹⁰ Ley Núm. 219 de 31 de agosto de 2012, según enmendada, conocida como *Ley de Fideicomisos*.

¹¹ FPE2014-0518.

Este último presentó un escrito el 19 de diciembre de 2018 impugnando la procedencia del embargo sobre la finca 3,786. En síntesis, el Fideicomiso Pomayuán alegó: (1) ser el verdadero titular registral del inmueble en cuestión en virtud de la Escritura de Dación en Pago, la cual fue otorgada e inscrita antes de dictarse la Sentencia y de emitirse la orden de embargo en este caso; (2) no fue parte en el pleito; (3) la recurrida no impugnó adecuadamente el negocio jurídico; (4) dejar sin efecto la inscripción del asiento es contrario al principio de prioridad de la Ley Hipotecaria;¹² (5) y la orden de embargo no cumple con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento.¹³ En consecuencia, la orden de embargo sobre la finca 3,786 debe declararse nula.

Para la misma fecha, el Hogar Las Colinas compareció en oposición a la expedición de orden y mandamiento. Trajo a la atención del TPI los mismos argumentos esbozados por el Fideicomiso Pomayuán, añadiendo que el foro primario nunca había emitido orden o resolución declarando extinto el Fideicomiso Hogar Las Colinas. En cualquier caso, ello resultaría inmaterial toda vez que la Escritura de Dación de Pago transmitiendo la titularidad del inmueble se otorgó y se inscribió en el Registro de la Propiedad dos años antes de que se dictara la Sentencia en el presente caso.

La señora Almenas Díaz replicó a lo alegado por las peticionarias mediante sendos escritos presentados el 8 y 17 de enero de 2019. Entre otras cosas, afirmó que la orden de embargo de junio de 2016 es final y firme, por lo que el foro primario carecía de jurisdicción para atender los planteamientos de las peticionarias impugnado la misma. Así tampoco, procedía una argumentación al

¹² Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada, conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 30 LPRA sec. 6001 *et seq.*

¹³ *Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.*

amparo de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil,¹⁴ toda vez que han transcurrido más de seis meses desde que se expidió la orden. Por otra parte, la recurrida reiteró que el Fideicomiso Hogar Las Colinas se extinguió una vez el Hogar Las Colinas cesó operaciones en el 2014, provocando que el propósito para el cual fue constituido perdiera razón de ser. En cualquier caso, la señora Almenas Díaz alegó que el Hogar Las Colinas no transfirió su derecho de usufructo sobre la finca 3,786, por lo que procede el embargo.

Luego de la presentación de varios escritos adicionales replicando las argumentaciones entre sí, la controversia quedó sometida y, el 12 de abril de 2019, notificada el 2 de mayo del mismo año, el TPI dictó la Orden recurrida. Allí concluyó que el Fideicomiso Hogar Las Colinas “*quedó extinto*” y, en consecuencia, ordenó al Registrador de la Propiedad, Sección IV de San Juan, a “*prohibir, o en su alternativa cancelar, la inscripción del asiento 2016-066976-SJ04, [...] escritura número 7, titulada Dación en Pago, bajo la finca 3,786 [...]*”.¹⁵

Inconformes, los peticionarios solicitaron la reconsideración del dictamen. Tanto el Fideicomiso Hogar Las Colinas como el Fideicomiso Pomayuán, alegaron que el TPI no tiene capacidad para cancelar un asiento mediante orden judicial, cuando la inscripción del mismo se hizo por escritura pública. Lo anterior sería contrario a los artículos 205 y 207 de la Ley Hipotecaria.¹⁶ Apelaron a la presunción de validez de los derechos inscritos reconocida en el Art. 34 de la Ley Hipotecaria,¹⁷ y retiraron que la parte recurrida no impugnó la validez de la Escritura de Dación en Pago mediante pleito judicial independiente. Por otra parte, el Hogar Las Colinas cuestionó por primera vez la capacidad legal de la señora Cortés

¹⁴ 32 LPRA Ap. V, R. 49.2.

¹⁵ Apéndice 1 del auto de *certiorari* KLCE201900828, págs. 2-3.

¹⁶ 30 LPRA secs. 6335 y 6337.

¹⁷ 30 LPRA sec 6049.

Adorno para comparecer en el pleito en representación de la corporación y, en consecuencia, obligar a la misma mediante sentencia por consentimiento. De hecho, la peticionaria reclamó la nulidad de la sentencia ante el incumplimiento con la Regla 35.4 de Procedimiento Civil¹⁸.

El TPI denegó las solicitudes de reconsideración el 23 de mayo de 2019.¹⁹ Aun en desacuerdo, los peticionarios presentaron los recursos de *certiorari* que nos ocupan. En el KLCE201900828, el Fideicomiso Pomayuán alegó que el TPI erró:

[a]l ordenar al Registrador de la Propiedad, prohibir o en su alternativa cancelar la inscripción del asiento 2016-066976-SJ04, Escritura Pública de Donación y Dación en Pago, bajo la finca 3786 del Registro de la Propiedad, Sección IV de San Juan.

[a]l no dejar sin efecto la sentencia, la cual es nula e inexistente, pues la persona que consintió a la sentencia, carecía de capacidad legal para representar y vincular a la corporación demandada y tampoco se cumplió con los requisitos de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil.

Mientras que en el KLCE201900833, el Hogar Las Colinas esgrimió idénticos errores, añadiendo que el TPI incidió:

[a]l no declarar la sentencia nula e inexistente pues la solicitud de pronunciamiento de sentencia al amparo de la regla [35.4] de Procedimiento Civil adolecía de defectos insubsanables.

Finalmente, la señora Almenas Díaz presentó el 29 de julio de 2019 su oposición a la expedición de los recursos, por lo que habiendo quedado perfeccionado los mismos, procedemos a resolver.

-II-

A. El auto de certiorari.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que el auto de *certiorari* constituye “un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior”.²⁰ Por discreción se entiende el “tener poder para

¹⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 35.4.

¹⁹ Notificado al día siguiente.

²⁰ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

decidir en una forma u otra, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción”.²¹ La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, por su parte, delimita las instancias en que este foro habrá de atender y revisar mediante este recurso las resoluciones y órdenes emitidas por los tribunales de primera instancia, a saber:

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

*Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales.*²²

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante este recurso, nuestros oficios se encuentran enmarcados, a su vez, en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.²³ Dicha regla adquiere mayor relevancia en situaciones en las que, de ordinario, no están disponibles otros métodos alternos para la revisión de determinaciones judiciales y así evitar un fracaso de la justicia.²⁴ De ahí que, a pesar de que la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no lo contempla, el trámite adecuado para atender asuntos post sentencia en nuestro ordenamiento es el *certiorari*.²⁵

²¹ *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321 (2005).

²² 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

²³ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40

²⁴ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 339.

²⁵ *Ibid.*

Para determinar la procedencia de la expedición de este recurso, debemos tomar en consideración los criterios dispuestos en la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Estos son:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Siendo la característica distintiva para la expedición de este recurso la discreción conferida al tribunal revisor, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dispuesto que:

[d]e ordinario, no se intervendrá con el ejercicio de discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.²⁶

De manera, que si la actuación del foro recurrido no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de las partes, deberá prevalecer el criterio del juez de primera instancia a quien le corresponde la dirección del proceso.²⁷

B. Ley Hipotecaria

El Art. 1 de la Ley Hipotecaria dispone:

*Los asientos del Registro, en cuanto se refieren a los derechos inscritos, están bajo la salvaguardia de los Tribunales de Justicia y producen todos los efectos legales que a ellos correspondan, **mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario.**²⁸*

²⁶ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 338; *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

²⁷ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013); *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

²⁸ 30 LPRA sec. 6001. Énfasis nuestro.

La inscripción de los derechos en el Registro goza de una presunción de corrección. Sobre el particular, el Art. 34 de la Ley Hipotecaria dispone:

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos publicados en el asiento de inscripción de cada finca existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. También se presumirá que quien tenga inscrito a su favor el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

*Estas presunciones admiten prueba en contrario, pero los tribunales cuidarán de que en caso de duda sobre el hecho de la posesión sea reconocido como poseedor el titular inscrito, con reserva de las acciones que puede ejercitar su contradictor en la vía ordinaria correspondiente. En virtud de lo indicado, **no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en una acción civil o criminal la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción, cuando proceda.***²⁹

En relación a esto último, el Tribunal Supremo de Puerto Rico en la interpretación del Art. 34, *supra*, antes Art. 104, resolvió en *San Gerónimo Caribe Project. v. ARPe*³⁰, que:

*El lenguaje del referido estatuto es claro en cuanto a que la única forma de rebatir la presunción establecida en el Artículo 104 de la Ley Hipotecaria, *supra*, es instando una acción en los tribunales. La protección de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad se establece de forma inequívoca en la Ley Hipotecaria al disponer que los asientos del Registro - en cuanto se refieren a los derechos inscritos- están bajo las salvaguardas de los tribunales de justicia y producen todos sus efectos legales mientras dichos tribunales no hagan declaración en contrario. 30 L.P.R.A. sec. 2051. **De esta forma, tanto los asientos como los actos inscritos deben estimarse válidos hasta tanto los tribunales declaren su nulidad.***

*De conformidad con lo anterior, todo el que alegue la nulidad de un acto o contrato que ha sido objeto de una inscripción en el Registro, **tiene que acudir al tribunal para que sea el foro judicial quien dilucide la alegada nulidad. Mientras el tribunal no haya declarado la nulidad del acto inscrito, el mismo goza de la presunción de validez del Artículo 104 de la Ley Hipotecaria y surte todos sus efectos. Esto es así ya que tales inscripciones crean un “estado de derecho” en el Registro que sólo puede ser alterado por orden judicial.***³¹

Ahora bien, los asientos en el Registro se extinguen y pierden su vigencia por su cancelación, caducidad o conversión.³² De modo

²⁹ 30 LPRA sec. 6049. Énfasis nuestro.

³⁰ 174 DPR 640 (2008).

³¹ *Id.*, pág. 674. Citas omitidas. Énfasis nuestro.

³² 30 LPRA sec. 6331.

que, “se considerará que ha dejado de existir el derecho desde el momento de su extinción”.³³ En cuanto a la cancelación del asiento, esta puede ser total o parcial.³⁴ La primera, solo procede cuando: (1) se extinga por completo el inmueble registrado; (2) se extinga por completo el derecho registrado; o (3) **“se declare judicialmente la nulidad del título o del asiento”**.³⁵

Los requisitos y procedimiento para la cancelación del asiento están predicados en los Arts. 205-207 de la Ley Hipotecaria.³⁶ En cuanto a lo que nos compete, el Art. 205 dispone:

Los asientos se cancelarán mediante documento de la misma naturaleza del que los motivó. El titular a cuyo favor se extendió el asiento, su causahabiente, o su legítimo representante, deberá consentir a la cancelación.

Se cancelarán los asientos anotados en virtud de un documento judicial mediante una resolución judicial firme, acompañada de orden y mandamiento o a solicitud de la parte demandante. No será necesario documento judicial alguno cuando haya transcurrido el término de caducidad dispuesto en la ley.

Lo establecido en este Artículo es sin perjuicio de las disposiciones especiales que sobre determinadas cancelaciones ordena esta Ley.³⁷

C. Relevo de sentencia

Nuestro ordenamiento procesal civil regula lo relativo a una petición para dejar sin efecto una sentencia en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil.³⁸ Dicha norma establece lo siguiente:

Mediante una moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las razones siguientes:

- (a) Error, inadvertencia, sorpresa o negligencia excusable;*
- (b) Descubrimiento de evidencia esencial que, a pesar de una debida diligencia, no pudo haber sido descubierta a tiempo para solicitar un nuevo juicio (...)*
- (c) Fraude (incluso el que hasta ahora se ha denominado “intrínseco” y el también llamado “extrínseco”) falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;*
- (d) Nulidad de la sentencia;*
- (e) La sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella, o la sentencia anterior en que se*

³³ *Ibid.*

³⁴ 30 LPRA sec. 6332.

³⁵ 30 LPRA sec. 6333. Énfasis nuestro.

³⁶ 30 LPRA secs. 6335-6337.

³⁷ 30 LPRA sec. 6335. Énfasis nuestro.

³⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 49.2.

fundaba ha sido revocada o de otro modo dejada sin efecto, o no sería equitativo que la sentencia continúe en vigor, o

(f) Cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

Ahora bien, nuestro ordenamiento establece un término para presentar dicha moción de relevo; en específico, dispone:

*La moción se presentará dentro de un término razonable, pero **en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses de haberse registrado la sentencia u orden** o haberse llevado a cabo el procedimiento.³⁹*

Nuestra jurisprudencia ha establecido como norma procesal reiterada que *la Regla 49.2 no puede utilizarse en sustitución de los recursos de revisión y reconsideración.*⁴⁰ Nuestro Alto Foro ha señalado que la figura procesal del relevo de sentencia al amparo de la mencionada regla, *no significa que es una llave maestra para abrir todo asunto previamente adjudicado.*⁴¹ Lo antes dicho cobra mayor vigencia cuando se ha resuelto que el término de seis meses para la presentación de la moción de relevo de sentencia es *fatal.*⁴² Ello es así porque las determinaciones judiciales que son finales y firmes no pueden estar sujetas a ser alteradas por tiempo indefinido. En ese sentido, la Regla 49.2, *supra*, es categórica en cuanto a que la moción de relevo debe presentarse dentro de un término razonable, *pero en ningún caso después de transcurridos seis (6) meses.*⁴³

-III-

A tenor con el derecho aplicable, procedemos a resolver.

En primera instancia, resolvemos que los planteamientos relativos a la nulidad de la Sentencia dictada el 11 de abril de 2016, fueron presentados a destiempo por la parte peticionaria. El estado de derecho vigente es claro cuando establece que el término de seis (6) meses para presentar una solicitud de relevo de sentencia bajo

³⁹ *Id.* Énfasis nuestro.

⁴⁰ *Vega v. Emp. Tito Castro, Inc.* 152 DPR 79, 87 (2000).

⁴¹ *Id.* Énfasis nuestro.

⁴² Véase, *Piazza Vélez v. Isla del Río Inc.*, 158 DPR 440 (2003); *Banco Santander de P.R. v. Fajardo Farms Corp.*, 141 DPR 237 (1996).

⁴³ *Id.*

el fundamento de nulidad, es fatal; por lo que no puede ser extendido.

En este caso, tanto el Fideicomiso Hogar Las Colinas como el Fideicomiso Pomayuán, pretenden que luego de tres (3) años de haberse emitido el dictamen —el cual al día de hoy es final, firme e inapelable— se deje sin efecto bajo el argumento de que la señora Cortés Adorno no tenía capacidad legal para representar a la corporación demandada —Hogar Las Colinas— ni mucho menos para consentir a que se dictase sentencia por consentimiento al amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil. Así, los argumentos de la parte peticionaria para intentar dejar sin efecto la sentencia judicial válida que data del 2016, nos parece frívolo y carente de solidez jurídica.⁴⁴

En consecuencia, nos vemos impedidos de considerar los méritos de su planteamiento al respecto.

Resuelto lo anterior, nos resta por determinar si el foro primario incidió al decretar mediante orden judicial la cancelación del asiento registral correspondiente a la Escritura de Dación en Pago inscrita sobre la finca 3,786.

Los peticionarios alegan que a tenor con el Art. 205 de la Ley Hipotecaria, *supra*, el asiento solo puede cancelarse mediante documento de la misma naturaleza del que motivó su inscripción. Es decir, toda vez que en este caso el asiento se inscribió mediante escritura pública, solo habrá de cancelarse mediante documento público. No le asiste la razón.

⁴⁴ Adviértase, que ninguno de los peticionarios hizo planteamiento alguno durante el pleito relacionado a la capacidad legal de la señora Cortés Adorno como representante del Hogar Las Colinas, ni argumento relacionado al incumplimiento de la sentencia dictada el 11 de abril de 2016 con la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, *supra*, sobre sentencia por consentimiento. El Fideicomiso Hogar Las Colinas trajo por primera vez dicho error a la atención del TPI mediante escrito de reconsideración de la Orden aquí recurrida. Por su parte, el Fideicomiso Pomayuán levantó por primera vez dicho planteamiento a nivel apelativo.

Contrario al planteamiento de los peticionarios, la Ley Hipotecaria no establece como único medio para cancelar un asiento inscrito mediante escritura pública, la misma forma en que fue constituido. Sino que, como cuestión de derecho el TPI tiene facultad para armonizar las constancias del registro mediante órdenes judiciales o cualquier remedio que estime pertinente. Recordemos que los asientos del Registro de la Propiedad producen todos sus efectos legales “*mientras [los tribunales] no hagan declaración en contrario*”.⁴⁵ De manera que la cancelación de una inscripción procederá “*cuando se declare judicialmente la nulidad del título o del asiento*”.⁴⁶ Aclarado lo anterior, reconocemos que una orden judicial a esos fines está supeditada a una determinación previa del TPI sobre la nulidad del negocio jurídico inscrito.

Sobre el particular, los peticionarios apelan a la presunción de validez de los derechos inscritos, contenida en el Art. 34 de la Ley Hipotecaria, *supra*. Según estos, dicha presunción puede ser rebatida únicamente mediante la radicación de un pleito civil independiente y, obviamente, mediante la correspondiente determinación del foro primario declarando la nulidad del acto inscrito. Precisamente, en este caso, el Fideicomiso Hogar Las Colinas y el Fideicomiso Pomayúan alegan que la señora Almenas Díaz no impugnó la Escritura de Dación en Pago. En cualquier caso, sostienen que la recurrida no tenía legitimación activa para hacerlo y que la acción de nulidad prescribió.

Reconocemos que los peticionarios están en lo correcto en cuanto se refieren a la presunción de validez de la Escritura de Dación en Pago. En su momento, esta fue revisada y debidamente calificada por el Registrador de la Propiedad. Sin embargo, se equivocan en cuanto a que la señora Almenas Díaz no impugnó la

⁴⁵ 30 LPRA sec. 6001.

⁴⁶ 30 LPRA sec. 6333.

escritura pública previo a que el foro primario dictase la orden recurrida.

En primer lugar, aclaramos que contrario a alegado por el Fideicomiso Hogar Las Colinas y el Fideicomiso Pomayután, la Ley Hipotecaria y su jurisprudencia interpretativa no exige que la acción de nulidad se presente mediante pleito civil independiente; sino “*previamente o a la vez se pida en una acción civil o criminal la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente inscripción*”⁴⁷. Así pues, según se desprende del expediente apelativo, una vez compareció el Fideicomiso Pomayután reclamando la titularidad del inmueble sobre el cual recayó el embargo, la señora Almenas Díaz cuestionó la validez de la Escritura de Dación en Pago mediante el escrito intitulado *Réplica a Moción Urgente Solicitando Anulación de Embargo e Imposición de Sanciones* presentado el 27 de diciembre de 2017.⁴⁸ Allí, impugnó la validez de la referida escritura bajo el argumento de que el Fideicomiso Hogar Las Colinas se extinguió una vez la corporación beneficiaria —Hogar Las Colinas— dejó de existir en el 2014. En ese caso, la recurrida apuntó que en virtud a la propia escritura de constitución del fideicomiso, el único bien que constituía el corpus del fideicomiso —finca 3,786— se transfirió de vuelta al Hogar Las Colinas.⁴⁹ En consecuencia, ante la extinción del Fideicomiso Hogar Las Colinas, no procedía la otorgación de la Escritura de Dación en Pago transfiriendo el inmueble en cuestión a favor del Fideicomiso Pomayután. Tales alegaciones fueron reiteradas por la recurrida mediante *Moción Suplementaria* presentada el 17 de enero de 2019.⁵⁰

Resulta claro, entonces, que la señora Almenas Díaz impugnó debidamente la validez de la Escritura de Dación en Pago sin la

⁴⁷ 30 LPRA sec. 6049.

⁴⁸ Apéndice I del escrito en oposición, págs. 2-12.

⁴⁹ *Id.*

⁵⁰ Apéndice II del escrito en oposición, págs. 119-146.

necesidad de interponer un pleito civil independiente. Añadimos, que su legitimación para hacerlo esta predicada en los artículos 585, 1064 y 1243 del Código Civil,⁵¹ relativos a la acción rescisoria contra el deudor por fraude de acreedores y, que la misma se ejercitó dentro del término de prescripción de cuatro (4) años,⁵² toda vez que la Escritura de Dación en Pago fue otorgada el 24 de diciembre de 2014.

Así las cosas, al tribunal sentenciador considerar las argumentaciones de las partes respecto a la presunta extinción del Fideicomiso Hogar Las Colinas, concluyó que el mismo “*quedó extinto*”⁵³. Lo anterior tiene como resultado evidente la nulidad de la Escritura de Dación de Pago y, en consecuencia, el regreso de la titularidad de la finca 3,786 a su propietario original y fideicomitente —el Hogar Las Colinas—.

Como nota al calce, advertimos que los aquí peticionarios no cuestionaron en sus recursos la aseveración sobre la extinción del Fideicomiso Hogar Las Colinas; sino que descansaron en la teoría equivocada de que el TPI estaba impedido de ordenar la cancelación del asiento mediante orden judicial.

En virtud de lo anterior, ante una determinación previa de extinción del Fideicomiso Hogar Las Colinas y dada la facultad del TPI de emitir órdenes judiciales para cancelar asientos registrales, concluimos que el foro recurrido no cometió los errores señalados. Procede, entonces, la cancelación del asiento registral 2016-066976-SJ04 correspondiente a la Escritura de Dación en Pago que obra sobre la finca 3,786.

⁵¹ 31 LPRa secs. 2030, 3028 y 3492. Véase, además, *González v. López Quiñones*, 46 DPR 858, 878 (1951).

⁵² 31 LPRa sec. 3500.

⁵³ Apéndice 1 del recurso *de certiorari* KLCE201900828, pág. 2.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos los autos de *certiorari* solicitados y, en consecuencia, confirmamos la Orden recurrida.

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

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