

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL de ARECIBO - AIBONITO – UTUADO
PANEL XI

BANCO SANTANDER PUERTO
RICO

Apelante

v.

VICTOR MANUEL MORALES
FERRER

Apelado

KLAN201500435

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Comerio

Criminal Núm.:
B3CI201300559

Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Jueza Cintrón Cintrón y la Jueza Vicenty Nazario.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2015.

El Banco Santander Puerto Rico (Banco Santander) compareció ante nos para que revisemos y revoquemos la sentencia parcial que el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Comerío, emitió el 6 de noviembre de 2014. Por virtud de la decisión aquí impugnada, el foro *a quo* denegó la moción de sentencia sumaria que el compareciente presentó, más sin embargo, desestimó la demanda instada en contra de la codemandada Milagros Santana.

Con el beneficio de la comparecencia de la señora Milagros Santana, procedemos a resolver en los méritos las controversias planteadas.

I

Sucintamente y en lo aquí pertinente, el 20 de septiembre de 2013 el Banco Santander instó demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de Víctor Manuel Morales Ferrer (señor Morales), su esposa Milagros Santana y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta.

Luego de varios trámites procesales innecesarios de relatar, la señora Milagros Santana fue emplazada personalmente el 14 de abril de 2014. Una vez notificada, esta presentó contestación a demanda en la que negó las alegaciones medulares. Además, entre las defensas afirmativas levantadas se encuentra que la demanda dejaba de exponer una causa de acción que ameritara la concesión de un remedio.

De igual forma, incoó demanda contra coparte. En ella adujo que se divorció del señor Morales el 25 de junio de 2008; que no es dueña en pleno dominio de la propiedad objeto del litigio y que más bien el señor Morales es el único dueño del inmueble. También expuso que este último firmó una carta al Banco Santander en la que informaba que él era el único responsable del pago.

Para el mes de octubre de 2014, Banco Santander solicitó se dictara sentencia sumaria y declarara con lugar la demanda, dado a que no existía controversia en cuanto a que la parte demandada incumplió su obligación de repagar el préstamo hipotecario que se les concedió. Para sustentar su petición anejó el pagaré, la escritura hipotecaria y la certificación registral. Es de señalar que tanto el señor Morales como la señora Milagros Santana aparecen como deudores en el pagaré y en la escritura. Sin embargo, la certificación registral precisa que la propiedad objeto del litigio le pertenece al señor Morales en carácter privativo, por lo que él es el *titular del pleno dominio de la totalidad de [la] finca*.

Por su parte, la señora Milagros Santana no solo se opuso a la petición del Banco Santander, sino también solicitó la desestimación de la demanda presentada en su contra. Adujo, entre otras cosas, que el pagaré no es ejecutable en cuanto a su persona ni el derecho hipotecario le es exigible por ella no figurar como titular registral de la propiedad hipotecada.

Así las cosas, el TPI dictó sentencia parcial el 6 de noviembre de 2014. Como bien indicamos, el foro *a quo* denegó la moción de sentencia sumaria del Banco Santander. No obstante, desestimó la demanda en contra de la señora Milagros Santana, por esta no ser la dueña registral de la propiedad en controversia. Infructuosamente, el Banco Santander solicitó reconsideración. Ante la negativa del foro de instancia en reconsiderar su dictamen, el Banco Santander compareció oportunamente ante nos en recurso de apelación. En él expuso la comisión de dos alegados errores; a saber:

A) *Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda de Banco Santander en contra de la codemandada Milagros Santana Figueroa por dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.*

B) *Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda por no constar la codemandada Milagros Santana Figueroa como titular registral en el bien inmueble que garantiza el préstamo hipotecario objeto de la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca.*

II

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2010, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.2 es uno de los vehículos procesales disponibles para que una parte solicite la desestimación de una demanda y, como se sabe, uno de los fundamentos allí expuesto lo es *dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio*. La jurisprudencia ha precisado que bajo este inciso (5), el tribunal tomará como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas. Estas se deben interpretar de forma conjunta, liberal y de la manera más favorable posible para la parte demandante. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 D.P.R. 409, 428-429 (2008); *Colón v. Lotería*, 167 D.P.R. 625, 649 (2006). No obstante, ello no significa

que todo tipo de alegación se entenderá por admitida. Se ha precisado que las interpretaciones sobre documentos, las conclusiones de derecho o deducciones injustificadas de los hechos, así como las alegaciones hipotéticas o conclusivas nunca se tendrán por admitidas. J.A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, 2da ed., JTS, 2011, T. II, pág. 532-533.

Ahora bien, se aclaró que la demanda no se desestimará a menos que se demuestre que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, bajo cualesquiera hechos que pueda probar. Tampoco procede la desestimación si la demanda es susceptible de ser enmendada. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra, a la pág. 429; *Colón v. Lotería*, supra. En fin, debemos considerar, si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a su favor, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, supra, a la pág. 429; *Colón v. Lotería*, supra. Claro está la liberalidad con que se interpretan las alegaciones de una demanda no ata a un tribunal a mantener vivo un pleito si, luego de estudiar el asunto, este queda plenamente convencido de que en su etapa final la parte no prevalecerá. J.A. Cuevas Segarra, op. cit., pág. 533. Igualmente, la demanda debe desestimarse *cuando la razón de pedir no procede bajo supuesto alguno de derecho concebible, y, por lo tanto, la misma no es susceptible de ser enmendada.* J.A. Cuevas Segarra, op. cit., pág. 533.

En fin, la controversia gira entorno a si la parte demandante tiene derecho a presentar prueba que justifique su reclamación, asumiendo como ciertos los hechos bien alegados en la demanda. J.A. Cuevas Segarra, op. cit., pág. 530.

En el caso de marras nos corresponde resolver si el TPI erró al desestimar la demanda instada por Banco Santander en contra de Milagros Santana por esta no exponer una reclamación que

justifique la concesión de un remedio. Entendemos que el error fue cometido, toda vez que —al considerar la situación de la forma más favorable para el Banco Santander— no cabe duda que la demanda es suficiente para una reclamación válida y procedente en derecho en contra de la señora Milagros Santana.

Como bien indicó el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *First Fed. Savs. v. Nazario et als*¹:

La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta: la personal y la real. (Cita omitida). El acreedor puede optar por tratar de obtener la satisfacción de la sentencia que sea dictada en reconocimiento de su crédito mediante requerimiento personal al deudor o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria. (Cita omitida). Por lo tanto, cuando el deudor y el propietario del bien hipotecado es la misma persona, la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, por lo que las mismas son “mutuamente excluyentes”. (Cita omitida). En tal caso, el reclamante tendrá derecho a un solo remedio, esto es, el pago de lo adeudado. El hecho de que dicha reclamación pueda hacerse efectiva mediante el pago personal de la deuda o mediante la ejecución de la hipoteca no significa que las demandas presentadas para ello contenga[n] múltiples reclamaciones. [...]. Íd. a la pág. 879-880.

Empero, aclaró en su nota al calce número 5 lo siguiente:

Ahora bien, podría darse la situación de que tanto la acción personal como la real se pudiesen ejercitar y que para propósitos de nuestra Regla 43.5 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III, cada una de esas acciones representase una reclamación. (Cita omitida). Nos referimos a la situación particular en que el deudor personal y el propietario de la casa hipotecada son dos personas distintas. En su obra, Roca Sastre, al citar a Hademan señala que:

“... de la yuxtaposición inicial en la relación jurídica compuesta del crédito hipotecario, de conjunción de la obligación ‘personal’ y la responsabilidad ‘hipotecaria’, se sigue la posibilidad de que sean personas distintas el deudor personal y el propietario hipotecariamente responsable. ... Por todo lo dicho se infiere la dualidad de dichas acciones, por cuanto el acreedor tiene una doble posición jurídica, de una parte real, a base de la relación jurídica hipotecaria, de otra obligacional, a base del crédito personal.” (Cita omitida)

[...]. Íd. a la pág. 880.

¹ 138 D.P.R. 872 (1995).

En *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*², al abordar el tema de la acumulación de la acción real y personal en los pleitos de ejecución de hipoteca, nuestro más alto foro citó con aprobación las siguientes expresiones de Roca Sastre:

[e]sta deducción simultánea de acciones [la real y la personal] no solo es conveniente cuando el deudor personal y el propietario de la cosa hipotecada son una misma persona, sino cuando son dos personas distintas y la efectiva responsabilidad hipotecaria no cubre el volumen del débito existente, cosa muy posible no solo por aumento de dicho volumen (por sobrepasar el máximo garantizado, o por acumulación de intereses o aumento de costas previstas), sino también por insuficiencia de la cosa hipotecada. Entonces, mediante el embargo puede procederse a la traba de otros bienes o también de la misma cosa hipotecada en cantidad que supere el importe de la anterior responsabilidad hipotecaria. (Cita omitida). Íd., a la pág. 244.

Conforme a los documentos anejados, no cabe duda que la señora Milagros Santana no es titular registral de la propiedad en cuestión, pero sí es deudora del préstamo hipotecario, por esta haber firmado en dicha calidad el Pagaré y la Escritura de Hipoteca. Por otro lado, el acuerdo particular entre la a la señora Milagros Santana y su entonces esposo para transferirle a este último su participación en la propiedad e incluso un acuerdo de relevo de la obligación de Santana en el préstamo hipotecario vigente, si bien produce efectos legales entre ellos, no incide en absoluto sobre la obligación legal de ambos frente al acreedor hipotecario. Por lo tanto, fue apropiado que el Banco Santander incluyera a la señora Milagros Santana como parte demandada en la vertiente personal de cobro de dinero de la acción dual de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. Ello sin menoscabo de cualquier acción que corresponda presentar en la relación interna entre su exesposo y ella. En vista de que la razón de pedir del Banco Santander en contra de Milagros Santana procede en derecho y su posibilidad de prevalecer en la etapa final es alta, no

² 123 D.P.R. 231 (1989).

cabe duda que el TPI erró al desestimar la causa de acción instada en su contra.

III

Por las consideraciones que preceden, revocamos la sentencia parcial emitida por el TPI. Consecuentemente, reabrimos la causa en contra de la señora Milagros Santana y devolvemos la misma para la continuación de los trámites procesales correspondientes.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones