ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-HUMACAO
PANEL VII

| | | |
|---|---|---|
| Banco Popular de Puerto Rico<br><br>RECURRIDO<br><br>v.<br><br>L. Poggi Corp.; Luis Poggi Fuentes y su esposa Migdalia Milián Santiago y la Sociedad Legal de Gananciales Compuesta por Ambos<br><br>PETICIONARIOS | KLCE2015-00051 | *Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia<br><br>Sala de Humacao<br><br>Caso Núm.: HSCI2013-1070<br><br>Sobre: Cobro de Dinero, y Ejecución de Hipoteca |

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Flores García.

Brau Ramírez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de febrero de 2015.

-I-

Los esposos peticionarios Luis Poggi Fuentes y Migdalia Milián Santiago son residentes en Yabucoa. Hacen negocios a través de una corporación de su propiedad llamada L. Poggi Corp. ("Poggi Corp.").

El 10 de marzo de 2006, Poggi Corp. obtuvo un préstamo de $192,000.00 del Banco Popular. El préstamo estaba garantizado, en parte, por el U.S. Small Business Administration. Generaba intereses a razón de 9% anual.

Para evidenciar la obligación, los peticionarios suscribieron un pagaré por la cantidad del principal.[1]

En garantía del préstamo los peticionarios entregaron en prenda al Banco un pagaré hipotecario suscrito por ellos, por la cantidad de $132,000.00, garantizado por la siguiente propiedad ubicada en el Barrio Candelero Arriba de Humacao:

> RÚSTICA: Parcela de terreno localizada en el Barrio Candelero Arriba de Humacao, compuesto de cero punto nueve mil ciento ochenta y dos (0.9182) cuerdas, equivalentes a tres mil seiscientos ocho punto setenta y siete (3,608.77) metros cuadrados, en lindes por el Norte, en alineaciones distintas con terrenos de la Sucesión de Luis Serrano y de Laudicio Vázquez; por el Sur, en alineaciones distintas con la parcela B y terrenos de Confesor Burgos; por el Este, con la parcela B y área a dedicarse a uso público; y por el Oeste, con terrenos de Reinaldo Reyes.
>
> Enclava casa.
>
> Finca número veintiún mil novecientos sesenta y siete guión "A" (21,967-A) inscrita al folio doscientos sesenta y seis (266) del tomo cuatrocientos ochenta y dos (482), Registro de la Propiedad, Sección de Humacao.

La hipoteca sobre el inmueble fue constituida mediante la Escritura Número 29 otorgada el 10 de marzo de 2006, ante el Notario Público Miguel B. Hernández Vivoni.

Además de la entrega del pagaré hipotecario, el 10 de marzo de 2006 los peticionarios suscribieron una Garantía Ilimitada y Continua mediante la cual convinieron en hacerse solidariamente responsables del pago de la deuda

---

[1] Junto con su recurso, la parte peticionaria somete los documentos relacionados con el préstamo. Estos documentos se acompañan solos, sin que formen parte de ninguna moción o alegación presentada ante el Tribunal de Primera Instancia. Aunque son pertinentes, no está claro si fueron sometidos ante el Tribunal recurrido. La norma es que ante este Tribunal no se deben someter documentos que no hubiesen sido presentados ante el Tribunal de Primera Instancia. Méndez v. Fundación. 165 D.P.R. 253, 277 (2005).

de Poggi Corp. En la misma fecha también suscribieron un Acuerdo de Gravamen Mobiliario mediante el cual le concedieron al Banco un gravamen preferente sobre el equipo del negocio de los peticionarios.

La hipoteca sobre el inmueble fue oportunamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Las otras garantías también se perfeccionaron.

Los peticionarios no cumplieron con su obligación. Las partes condujeron negociaciones para tratar de concertar un plan de pago. El Banco estuvo representado en dichas negociaciones por su abogado. Las partes no pudieron llegar a un acuerdo.

El 24 de septiembre de 2013, representado por su abogado, el Banco instó la presente demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao, contra Poggi Corp., los peticionarios y su sociedad legal de bienes gananciales para el cobro de la obligación. El Banco alegó que se le debía $88,350.00 de principal más intereses ($59,179.54 a la fecha de la demanda) y $19,200.00 para costas, gastos y honorarios de abogado.

Contemporáneamente con la presentación de su demanda, el Banco Popular le solicitó al Registrador de la Propiedad la anotación de un aviso de demanda, conforme a lo dispuesto por el artículo 113 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2402. La anotación fue realizada sin necesidad de orden judicial, toda vez que la reclamación

del Banco tenía como base el derecho real de hipoteca inscrito en el Registro. 30 L.P.R.A. sec. 2402; Banco Central y Economías v. Registrador, 111 D.P.R. 773, 777 (1981).

El 24 de octubre de 2013, la parte demandada contestó la demanda y negó las alegaciones. También presentó una reconvención por daños y perjuicios contra el Banco, alegando que éste había actuado de mala fe en las negociaciones. Junto con su contestación, los peticionarios presentaron una Moción de Hogar Seguro, al amparo de la Ley 195 de 13 de septiembre de 2011, 31 L.P.R.A. secs. 1858 y ss., en la que acreditaron bajo juramento que la propiedad objeto de ejecución era su hogar seguro.

El Banco replicó a la reconvención de los peticionarios y se opuso a su Moción de Hogar Seguro.

Luego de otros trámites, el Tribunal señaló la conferencia con antelación al juicio.

Los peticionarios solicitaron la descalificación del abogado del Banco. También se opusieron a que se celebrara la conferencia con antelación al juicio, señalando, entre otras cosas, que estaba pendiente su solicitud de hogar seguro. Los peticionarios le solicitaron al Tribunal que le ordenara al Registrador eliminar la anotación de demanda realizada.

Mediante resolución del 18 de noviembre de 2014, el Tribunal se negó a descalificar el abogado del Banco.

Posteriormente, el 15 de diciembre de 2014, el Tribunal emitió la resolución aquí recurrida, denegando la Moción de Hogar Seguro de los peticionarios.

Insatisfechos, los peticionarios acudieron ante este Tribunal.

-II-

En su recurso, los peticionarios alegan que el Tribunal de Primera Instancia erró al denegarle la moción de hogar seguro y al no ordenar que se deje sin efecto la anotación de aviso de demanda.

No está claro si gozamos de jurisdicción para entender en el recurso. El artículo 12 de la Ley 195 de 13 de septiembre de 2011, dispone que la parte perjudicada tiene un plazo de quince (15) días para apelar un dictamen relacionado con una solicitud de hogar seguro, 31 L.P.R.A. sec. 1858i. En el presente caso, dicho término habría expirado antes de la presentación del recurso.[2]

Bajo la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, la norma general también es que las resoluciones y órdenes interlocutorias emitidas en casos civiles no son revisables por vía de *certiorari*, salvo en los casos expresamente contemplados por la Regla. Job Connection Center v. Sups. Econo, 185 D.P.R. 585, 593 (2012). La revisión de este tipo de dictamen debe ser incorporada al

---

[2] La Ley añade, sin embargo, que el dictamen del Tribunal no será efectivo "hasta que dicha resolución sea final y firme." 31 L.P.R.A. sec. 1858j. Ello sugiere que este tipo de determinación no es final y que queda sujeta a ser nuevamente considerada dentro de las circunstancias donde ello podría hacerse en cuanto a otros dictámenes interlocutorios.

recurso de apelación que se presente cuando se emita sentencia en el caso.

La parte peticionaria plantea que la anotación de la demanda en el Registro es revisable interlocutoriamente, porque fue emitida bajo la Regla 56 de las de Procedimiento Civil. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado que la anotación de un aviso de demanda en el Registro de la Propiedad está gobernada, no por las Reglas de Procedimiento Civil, sino por el artículo 113 de la Ley Hipotecaria, el que constituye el "único medio" para obtener este tipo de remedio, 30 L.P.R.A. sec. 2402. E.R. Foods, Inc. v. Lee Optical, 117 D.P.R. 566, 570 (1986); Rocafort v. Alvarez, 112 D.P.R. 563, 573 (1982).[3]

En el presente caso, según hemos visto, la anotación fue realizada por el Registrador, sin la intervención del Tribunal, según lo permite la Ley Hipotecaria cuando se basa en un derecho real previamente inscrito. 30 L.P.R.A. sec. 2402; Banco Central y Economías v. Registrador, 111 D.P.R. a la pág. 777.

Ahora bien, aunque el Tribunal no ordenó la anotación, la resolución recurrida denegó la solicitud de la parte peticionaria para que se la dejara sin efecto, lo que tal vez podría considerarse una disposición separada revisable bajo la Regla 56. Cf., Rivera Figueroa v. Joe's

---

[3] No obstante lo anterior, a este tipo de solicitud les resultan aplicables las disposiciones de la Regla 56.3 de las de Procedimiento Civil, sobre la obligación de prestar fianza. Rocafort v. Alvarez, 112 D.P.R. a las págs. 572-573. Esta obligación es dispensable cuando surge de documentos públicos o privados que la obligación es legalmente exigible, según sucede en el caso de autos.

European Shop, 183 D.P.R. 580, 597 (2011) (negativa a dejar sin efecto rebeldía).

En cualquier caso, entendemos que la parte peticionaria no tiene razón en su planteamiento.

Mediante la citada Ley 195 del 13 de septiembre de 2011, la Asamblea Legislativa de Puerto Rico estableció el derecho a gozar de protección sobre la propiedad que sirve de residencia principal a los individuos. Rivera García v. Registradora, 189 D.P.R. 628, 637 (2013). La Ley protege esta propiedad contra embargo, sentencia o ejecución en cobro de una acreencia, 31 L.P.R.A. sec. 1858b; S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín, 186 D.P.R. 503, 520 (2012). Para activar sus disposiciones, sólo se exige que la parte interesada presente una moción juramentada ante el Tribunal de Primera Instancia, 31 L.P.R.A. sec. 1858i.

La Ley, sin embargo, dispone que el derecho de hogar seguro se entiende renunciado, *inter alia*, "[e]n todos los casos donde se obtenga una hipoteca, que grave la propiedad protegida" y "[e]n todos los casos de préstamos,... asegurados... por... el Small Business Administration", 31 L.P.R.A. sec. 1858a.

En el presente caso, según hemos visto, el préstamo a favor del Banco está garantizado por una hipoteca y asegurado por el Small Business Administration. En estas

circunstancias, los peticionarios no pueden invocar la protección de la Ley.[4]

Por los fundamentos expresados, se desestima el recurso solicitado.

Lo pronunció el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

[4] No resolvemos, por no estar planteado, si los peticionarios podrían beneficiarse de las disposiciones de la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, 31 L.P.R.A. secs. 2881 y ss., que requiere la mediación compulsoria de en procesos de ejecución de garantías hipotecarias sobre propiedades inmuebles que constituyen la residencia principal del deudor.