

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

CARMEN MIRANDA
CARDONA

Apelante

V.

SUCESIÓN DE MATILDE
ORTIZ MARTÍNEZ
COMPUESTA POR LA
HEREDERA WANDA
VÁZQUEZ ORTIZ

Apelados

KLAN201501962

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala de
Guaynabo

Sobre:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Hipoteca

Caso Núm.:
D 2CD2014-0224

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de febrero de 2016.

La apelante, señora Carmen Miranda Cardona, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guaynabo, el 2 de diciembre de 2015 y debidamente notificada el 7 de diciembre de 2015. Mediante el aludido pronunciamiento, el foro primario desestimó con perjuicio una acción civil sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca promovida en contra de la Sucesión de Matilde Ortiz Martínez, compuesta por su heredera, señora Wanda Vázquez Ortiz (apelada).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

I

El 24 de julio de 2014, la apelante presentó la demanda de epígrafe. Mediante la misma, alegó ser la tenedora de un pagaré suscrito el 18 de noviembre de 2002, por la cantidad de

\$24,000.00 y con fecha de vencimiento del 19 de noviembre de 2004. Al respecto, sostuvo que la obligación contenida en el referido instrumento, se garantizó mediante la constitución de una hipoteca voluntaria sobre un inmueble sito en el barrio Juan Domingo del municipio de Guaynabo, propiedad de la aquí apelada. En virtud de ello y tras aducir que sus gestiones extrajudiciales de cobro resultaron infructuosas, la apelante solicitó al Tribunal de Primera Instancia que proveyera para el pago del principal al descubierto, más los intereses y costas pactados, o, en su defecto, para la ejecución de la hipoteca mediante la venta pública del inmueble gravado. Como resultado, la apelada presentó la correspondiente alegación responsiva. En su pliego, negó la existencia de la deuda aducida, así como también expresó desconocer sobre la hipoteca alegadamente constituida sobre su propiedad. Del mismo modo, entre otras defensas afirmativas, arguyó que la causa de acción promovida en su contra estaba prescrita.

El 31 de diciembre de 2014, la apelante presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. En virtud de la misma, se reafirmó en sus previas alegaciones sobre deuda y garantía a su favor. Por igual, expresamente indicó que la hipoteca objeto de ejecución, constaba inscrita en el Registro de la Propiedad competente, por lo que, tras reproducir sus argumentos sobre la constitución de la obligación prestataria en disputa, el vencimiento, liquidez y exigibilidad de la misma, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que dispusiera del asunto a tenor con la evidencia documental presentada. La apelante acompañó su pliego con copia del pagaré objeto de litigio, el cual expresamente indica la fecha de vencimiento. Del mismo modo, anejó copia de la escritura de hipoteca así como de una declaración jurada en la cual dio fe de la inscripción de la referida garantía en el Registro de la Propiedad.

Así las cosas, el 10 de abril de 2015, la apelada presentó su *Oposición a Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. En lo concerniente, reconoció la existencia de la deuda principal aducida en su contra, ello tras aceptar que su señora madre y causante, Matilde Ortiz Martínez, se obligó con la apelante en los términos dispuestos. No obstante, la apelada levantó la defensa de prescripción, sólo en cuanto a los intereses correspondientes. De este modo, al amparo de dicho argumento, sostuvo que existía una genuina controversia de hechos que impedía la disposición sumaria del asunto. Más tarde y luego de que ésta replicara a la aludida contención, ello al fundamentarse en la norma aplicable a la prescripción de la acción e intereses hipotecarios, el 11 de mayo de 2015, la apelada presentó un escrito intitulado *Oposición Enmendada a Moción Solicitando Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria por Prescripción*. En lo pertinente, expresamente sostuvo que, de los documentos relacionados al trámite de la causa de acción de epígrafe, así como de los asientos del Registro de la Propiedad, se desprendía que la hipoteca constituida como garantía de la obligación consignada en el pagaré, nunca fue debidamente inscrita. A su vez, respecto al instrumento, la apelada añadió que su original no existía, por lo que, a su juicio, la apelante no podía demostrar que era su tenedora de buena fe. Así, la apelada solicitó al Tribunal de Primera Instancia que se pronunciara a los efectos de desestimar la demanda de autos, al amparo de lo estatuido en la Ley de Transacciones Comerciales, Ley 17-1995, 19 L.PR.A. sec. 401 *et seq.*, según enmendada, sobre la prescripción aplicable a las acciones relativas a la exigibilidad de las obligaciones constituidas en un instrumento negociable, a saber, tres (3) años desde la fecha de vencimiento de la misma.

En respuesta, el 26 de mayo de 2015, la apelante se opuso a los referidos planteamientos. En aras de apoyar la legitimidad de

su causa de acción, indicó que, como del texto del pagaré surgía la constitución de la garantía hipotecaria en controversia, de buena fe entendió que la escritura correspondiente había sido debidamente presentada en el Registro de la Propiedad. Expresó que, al percatarse de que tal no fue la ocasión, efectuó el trámite pertinente, por lo que, a su juicio y siendo la tenedora del pagaré, estaba facultada para exigir la realización de su acreencia. Igualmente, respecto al argumento relativo a la prescripción de la acción, la apelante expresó que, toda vez que la hipoteca en cuestión se encontraba pendiente de calificación e inscripción en el registro, la norma sobre la prescripción hipotecaria excluía la aplicación de lo dispuesto en la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*. Del mismo modo y para reafirmar su oposición a los argumentos sobre prescripción según propuestos por la apelada, la apelante aludió a actos de reconocimiento de deuda por parte de la finada señora Ortiz Martínez, así como también a que ésta hizo constar en el pagaré su renuncia expresa a los derechos de presentación, protesto, demanda y aviso. Así pues, la apelante afirmó que las alegaciones al respecto, carecían de legitimación. La apelante acompañó su pliego con copia de un recibo de presentación del Registro de la Propiedad en Guaynabo, certificando que la escritura de hipoteca en controversia, debidamente suscrita el 18 de noviembre de 2002, se presentó en la sección correspondiente el 20 de mayo de 2015.

Tras acontecidas múltiples incidencias, el 2 de diciembre de 2015, con notificación del 7 de diciembre siguiente, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* en el caso y desestimó la demanda de epígrafe. Mediante el aludido pronunciamiento, el Juzgador concluyó que, al no inscribirse oportunamente la hipoteca constituida como garantía del pagaré, el asunto versaba sobre una acción de cobro relacionada a un instrumento

negociable. De esta forma, determinó que resultaban de aplicación los términos prescriptivos establecidos a tal fin en la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*. Así, el foro *a quo* dispuso que la apelada estaba impedida de exigir su acreencia, por haber transcurrido el plazo de tres (3) años desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada en el pagaré para poder ejercerla.

Inconforme con lo resuelto, el 22 de diciembre de 2015, la apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo plantea que:

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al concluir que el pagaré estaba prescrito y no puede cobrarse porque no fue presentado al cobro a la parte obligada a pagar el mismo dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de su expedición a pesar de contener una renuncia a dicha presentación.

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al desestimar la demanda con perjuicio sin considerar las alegaciones contenidas en la misma de la forma más favorable a la apelante.

Luego de examinar el expediente de autos, y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer de la controversia que nos ocupa.

II

A

La prescripción extintiva constituye una institución propia del derecho civil en materia sustantiva, la cual está intrínsecamente atada al ejercicio del derecho que se pretende vindicar. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004); *Campos v. Cía. Fom. Ind.*, 153 DPR 137 (2001); *Olmo v. Young & Rubicam of P.R., Inc.*, 110 DPR 740 (1981). Nuestro ordenamiento jurídico reconoce que su aplicación es cónsona al principio de celeridad, ello por responder al ideal de un sistema de adjudicación expedito. Si bien la prescripción pretende estimular el pronto ejercicio de las acciones, evitando la incertidumbre en las relaciones jurídicas, lo cierto es que, de igual forma, sirve para castigar la desidia del

titular de determinado derecho al no reclamar oportunamente su vindicación. Así pues, esta figura busca evitar la extensión indefinida e innecesaria de la protección del poder público, dando paso a que opere una presunción legal de abandono, cuando el término legal dispuesto para una acción en específico transcurra sin que medie gestión alguna de su acreedor. *González v. Wal-Mart*, 147 DPR 215 (1998); *Galib Frangie v. El Vocero de P.R.*, 138 DPR 560 (1995); M. Albaladejo, *Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 1989, T. I, Vol. 2, pág. 496. Ocurrido esto, se extingue el derecho a reclamar ante las autoridades competentes, por no existir fuerza coercitiva entre las partes. Así, una vez expirado el mismo, sólo queda entre éstas una obligación moral irreclamable por la vía judicial.

En el anterior contexto y pertinente al asunto que nos ocupa, respecto a la exigibilidad de las obligaciones evidenciadas en un instrumento negociable, la sección 2-118 de la Ley de Transacciones Comerciales, Ley 17-1995, 19 L.P.R.A sec. 518, según enmendada, expresamente dispone como sigue:

.

a. Salvo según se dispone en el inciso (e) de esta sección, una acción para exigir el cumplimiento de la obligación contraída por una parte de pagar un pagaré que es pagadero en una fecha específica **deberá comenzarse dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha o fechas de vencimiento estipuladas en el pagaré o, si la fecha de pago se acelera, dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de vencimiento acelerado.**

[...]. (Énfasis nuestro.)

B

Por su parte, la *hipoteca* constituye un derecho real de garantía que sujeta lo hipotecado, con independencia de su titular, a la facultad de eventualmente exigir su realización en valor, así como de tomar las medidas que resulten necesarias para salvaguardarlo, todo en aras de hacer valer la efectividad de una

obligación dineraria principal. El derecho de hipoteca es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral y grava bienes inmuebles enajenables que permanecen en posesión de su propietario. *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653 (2013); L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, Segunda Edición, San Juan Puerto Rico, Jurídica Editores, 2002, Cap. 17, pág. 481. Por sus características y relativo a lo aquí concerniente, la hipoteca se perfila como una de las excepciones a la naturaleza extraregistral del origen y eficacia de los derechos reales, esto en atención a que el requisito de *inscripción constitutiva* tiene el efecto principal de imprimir en la hipoteca la condición de derecho real *erga omnes*. Art. 188, Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 del 8 de Agosto de 1979, según enmendada, 30 LPRA sec. 2607; 31 LPRA secs. 5001 y 5042. En consecuencia, salvo conste debidamente inmatriculado en el Registro de la Propiedad, el derecho de hipoteca, por sí solo, no produce efecto jurídico alguno, más allá de una simple obligación personal. *S.J. Credit, Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181 (1982); L.R. Rivera Rivera, *supra*, nota al calce núm. 3, a la pág. 483.

C

Finalmente, nuestro estado de derecho reconoce e impulsa el interés de que todo litigante tenga su día en corte. *Rivera et al. v. Superior Pkg., Inc. et al.*, 132 DPR 115 (1992). Es así como el empleo de los recursos adjudicativos en nuestra jurisdicción se fundamenta en la política judicial que establece que los casos se ventilen en sus méritos de forma rápida, justa y económica. *Amaro González v. First Fed. Savs.*, 132 DPR 1042 (1993). En consecuencia, la desestimación de un pleito, previo a entrar a considerar los argumentos que en el mismo se plantean, constituye el último recurso al cual se debe acudir, luego de que otros mecanismos resulten ser ineficaces en el orden de administrar la

justicia. *S.L.G. Sierra v. Rodríguez*, 163 DPR 738 (2005); *Maldonado v. Srio. de Rec. Naturales*, 113 DPR 494 (1982). En este contexto, la posición doctrinaria en nuestro sistema de ley es salvaguardar, como norma general, el derecho de las partes a su efectivo acceso a los tribunales. *Imp. Vilca, Inc. v. Hogares Creas Inc.*, 118 DPR 679 (1986).

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, provee para que una parte interesada solicite al foro competente la desestimación de un pleito incoado en su contra bajo el fundamento de que la reclamación en controversia no justifica la concesión de un remedio. El referido mecanismo, para que proceda en derecho, presupone que se den por correctos y bien alegados los hechos incluidos en la demanda, así como también exige que los mismos se expongan de forma clara y concluyente, sin que de su faz se desprenda margen alguno a dudas. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz*, 174 DPR 409 (2008); *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625 (2006); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497 (1994). De igual forma, el pliego de que trate deberá ser interpretado con mayor liberalidad a favor de las alegaciones de la parte demandante, por lo que, recayendo la carga probatoria en el promovente de la moción de desestimación, éste viene obligado a demostrar que aquél no tiene derecho a remedio alguno al amparo de los hechos que puedan ser probados en apoyo a su requerimiento. *Dorante v. Wrangler*, 145 DPR 408 (1998); *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, supra. En este supuesto, la función judicial estriba en determinar si, aun resolviendo toda incertidumbre en beneficio de la parte demandante, su demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, supra; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991).

En materia de derecho procesal, la desestimación de una demanda por razón de no exponer una causa de acción que justifique un remedio, constituye una actuación excepcional. La norma exige que la misma se considere en sus méritos, salvo quede plenamente evidenciado que el reclamante carece de amparo legal a la luz de los hechos que presenta. *Rosario v. Toyota*, 166 DPR 1 (2005).

III

En la causa que nos ocupa, plantea la apelante que incidió el Tribunal de Primera Instancia al desestimar, con perjuicio, su demanda, bajo el fundamento de prescripción de la acción. En particular, aduce que erró el foro sentenciador al aplicar a la controversia los términos de la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, tras estimar que su crédito no estaba garantizado por una hipoteca sobre el inmueble de la apelada. Por igual, la apelante arguye que erró el foro sentenciador al no reconocer que la causante de la apelada expresamente renunció a los derechos sobre prescripción de la acción, así como también al no intimar que ésta incurrió en actos de reconocimiento de deuda, que tuvieron el efecto de interrumpir el plazo aplicable para solicitar el cumplimiento debido. Tras haber examinado los referidos señalamientos a la luz del derecho aplicable, resolvemos coincidir con el dictamen apelado. En consecuencia, el mismo se confirma.

Al examinar las particularidades fácticas acontecidas en el caso de autos, no podemos sino acoger como correcta la interpretación y aplicación doctrinal efectuada por el tribunal sentenciador. La apelante propone que se reconozca la efectividad de una obligación dineraria constituida y evidenciada en un pagaré suscrito el 18 de noviembre de 2002 y con fecha de vencimiento del 19 de noviembre de 2004, cuyo cumplimiento se pretendió garantizar mediante la constitución de una hipoteca voluntaria.

Sin embargo, la prueba que nos ocupa demuestra que la referida garantía no se inscribió oportunamente en el Registro de la Propiedad. No fue, sino, hasta el 20 de mayo de 2015, ya en curso el pleito de epígrafe y a trece (13) años de suscritos, tanto el instrumento de referencia, como la escritura de hipoteca pertinente, que la apelante presentó esta última en el Registro de la Propiedad, para fines de su calificación y eventual inscripción registral. Ciertamente, dicha gestión no resultó válida a los efectos de arrojar vida jurídica al derecho de garantía en controversia.

Tal cual indicáramos, conforme dispone la Ley de Transacciones Comerciales, *supra*, el curso de toda acción judicial que procure exigir el cumplimiento “de una obligación contraída por una parte de pagar un pagaré que es pagadero en una fecha específica”, tiene que dar inicio dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de vencimiento estipulada en el instrumento pertinente. Siendo así, si la misma pretende ser garantizada por un derecho real de hipoteca, lógicamente éste debe constituirse dentro de dicho término. Siendo el derecho de hipoteca uno de constitución registral y de naturaleza **accesoria**, su vida jurídica necesariamente está supeditada a la existencia de la obligación principal cuya efectividad pretende salvaguardar. Así pues, una vez ésta se extingue, los efectos de la hipoteca que la garantiza también quedan suprimidos.

Destacamos que, la cuestión que impide a la apelante prevalecer en sus alegaciones, es que su acción prescribió a los tres (3) años siguientes a la fecha de vencimiento de la obligación estipulada en el pagaré en controversia. Por tanto, su acreencia advino a ser judicialmente irreclamable en el año 2007. Siendo así, inexistente ya la obligación principal en el 2015, ninguna consecuencia jurídica pudo arrojar a la misma la presentación, en

dicho año, de la escritura de hipoteca correspondiente en la sección competente del Registro de la Propiedad.

Finalmente, en cuanto a los argumentos relativos a la alegada renuncia a la prescripción por parte de la causante de la apelada, así como a los supuestos actos interruptores respecto al plazo de tres (3) años aquí en disputa, diferimos del criterio de la apelante. Nada en el expediente sugiere que la parte obligada hubiese incurrido en actuaciones tales, que propendieran a la vigencia y oponibilidad de la deuda objeto de litigio. Por tanto, ante el incumplimiento con los criterios legales y doctrinales aplicables a tal efecto, resolvemos no diferir con lo resuelto.

En mérito de lo anterior, sostenemos el dictamen apelado en toda su extensión, ello por no ser contrario a derecho. Tal y como se resolvió, la apelante carece de remedio en ley, por lo que su causa de acción amerita ser desestimada.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la sentencia apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones