

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

REVERSE MORTGAGE
FUNDING, LLC.
Apelante

v.

SUCESIÓN DE ROSALIA
BETANCOURT MATOS
T/C/C ROSALIA
BETANCOURT
COMPUESTA POR:
RAFAEL GILESTRA
BETANCOURT,
GRISELIA GILESTRA
BETANCOURT, OSCAR
MARTIN GILESTRA,
NATSHA HIRALDO
GILESTRA, Y FULANO
DE TAL Y SUTANO DE
TAL COMO POSIBLES
HEREDEROS DE
NOMBRES
DESCONOCIDOS,
CENTRO DE
RECAUDACIONES
MUNICIPALES, OFICINA
DE HERENCIA Y
DONACIONES DEL
DEPARTAMENTO DE
HACIENDA DE PUERTO
RICO Y A LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA
Apelado

KLAN201600330

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Civil. Núm.
K CD2015-1325

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidente el Juez Steidel Figueroa, la Juez Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand.

Rivera Marchand, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2016.

Comparece ante nos Reverse Mortgage Funding, LLC (Reverse Mortgage o Apelante) y solicita que revoquemos una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. El foro primario desestimó la demanda del caso de epígrafe, porque la hipoteca en controversia no consta inscrita en el Registro de la Propiedad. Veamos.

I.

La señora Rosalia Betancourt Matos obtuvo un préstamo hipotecario garantizado por una hipoteca revertida por la suma de \$258,000.00 con intereses al 5.06% anual, entre otros. La referida hipoteca grava una propiedad sita en la Urbanización Country Club en San Juan, Puerto Rico. Ante el fallecimiento de la señora Betancourt Matos, Reverse Mortgage, quien es la compañía tenedora por endoso del pagaré hipotecario, presentó una demanda ante el TPI en contra de la sucesión de Betancourt Matos y otros, por entender que adeudan la suma vencida, líquida y exigible de \$162,249.90, la cual incluye intereses acumulados al 30 de junio de 2015, mas costas, gastos y honorarios de abogados. Posteriormente, Reverse Mortgage presentó una demanda enmendada y el requirió que de no efectuarse el pago de las sumas adeudadas, se procedería con la venta de bien inmueble hipotecado en pública subasta, y en caso de que el producto de la venta fuera insuficiente para satisfacer la deuda, que se ordenara la venta y/o ejecución de cualquier otro bien del deudor hasta que la deuda fuera satisfecha.¹

Luego de varios trámites procesales, el foro primario dictó una orden en la que autorizó la demanda enmendada según solicitada y entre otras cosas, ordenó al apelante mostrar causa por la cual no debía desestimar la causa de acción por ejecución de hipoteca, pues surgía de la certificación registral, que la hipoteca no se encontraba inscrita. Ante ello, Reverse Mortgage compareció mediante *Moción en Cumplimiento de Orden* y en la misma arguyó que el caso versa sobre un préstamo revertido garantizado y regulado por el Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano, conocido por sus siglas en inglés como HUD.² Alegó que al fallecer la deudora, el préstamo que se garantizó con la hipoteca

¹ Véase *Demanda Enmendada*, Apéndice VIII de la parte Apelante, en la pág. 53.

² *Moción en Cumplimiento de Orden*, Apéndice XI de la parte Apelante, en la pág. 87.

revertida, estaba vencido.³ Indicó que mediante carta le informó a la sucesión de Betancourt Matos los métodos disponibles para subsanar el incumplimiento de la deuda.⁴ Planteó que la reclamación que presentó es una acción conjunta de cobro de dinero y ejecución de hipoteca válida que requiere como prueba el contrato de préstamo hipotecario, los pagarés en garantía de hipoteca, las escrituras de hipoteca y los balances de deuda, entre otra prueba que coloque al tribunal en posición de determinar si el demandante es el acreedor de tal deuda y si esta es líquida y exigible.⁵ Hizo referencia al artículo 1774 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 5042 y al artículo 188 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Número 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, 30 L.P.R.A. sec. 2607, que disponen que se tiene que inscribir en el registro de la propiedad la escritura de hipoteca para que la misma sea válida sin embargo argumentó que a pesar de lo antes expuesto, el contrato de hipoteca, no pierde su naturaleza personal si no se cumple con la inscripción de la hipoteca. Además hizo referencia al artículo 1177 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3278, el cual establece que en casos en que por falta de alguna forma no se inscriba la escritura, este tendrá el concepto de documento privado, si estuviese firmada por los otorgantes.

Reverse Mortgage concluyó que hasta que no se inscriba la hipoteca no se tiene derecho a ejecutar la hipoteca como tal en una acción *in rem*.⁶ Sin embargo, expresó que sí tiene derecho a demandar el incumplimiento del contrato en su concepto de documento privado, a requerir el pago de la deuda y las costas, a pedir el embargo de la propiedad objeto del contrato y su venta en pública subasta, si no se satisface el importe de la obligación. De

³ Íd. en la pág. 88.

⁴ Íd.

⁵ Íd.

⁶ Íd.

igual forma, señaló que un acreedor puede recurrir a una medida cautelar como el embargo para proteger sus derechos y evitar que la sentencia obtenida se torne inoficiosa. *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 D.P.R. 231 (1989).

Luego de varios trámites procesales, el foro apelado dictó la *Sentencia* aquí impugnada la cual citamos a continuación:

La Demanda de epígrafe fue presentada el 19 de junio de 2015. El 4 de septiembre de 2015, fue presentada Demanda Enmendada.

Del Estudio de Título presentado por las partes surge que la hipoteca en controversia no consta inscrita en el Registro de la Propiedad. Tratándose de una acción de cobro de dinero y ejecución de sentencia in rem, se desestima la demanda Sin Perjuicio.

No conforme con el dictamen, Reverse Mortgage solicitó al foro primario que reconsiderara y que a su vez, le permitiera enmendar las alegaciones de la demanda para incluir el proceso de embargo para proteger sus intereses. Reiteró que al no constar inscrita la hipoteca, lo que procedía era la continuación de los procedimientos correspondientes a la acción sobre cobro de dinero y no la desestimación del pleito.⁷ Además informó que la hipoteca revertida se presentó el 6 de junio de 2012 ante el Registrador de la Propiedad y está pendiente a inscripción. El foro apelado declaró No Ha Lugar la *Reconsideración*.

Inconforme con el referido dictamen Reverse Mortgage acudió ante nosotros y señaló los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia adjudicando en los méritos el caso mediante desestimación sin haber emitido dictamen en cuanto a la “Moción en Cumplimiento de Orden” presentada por la parte Apelante el 21 de octubre de 2015, en la cual se mostró causa por la cual no debía desestimarse el presente pleito, esto teniendo efecto directo en despojar a la parte demandante de la oportunidad de corrección que provee la Regla 39.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 2009; y del debido proceso de ley, y sin haber considerado los argumentos presentados en la misma.

2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia adjudicando en los méritos el caso mediante

⁷ *Reconsideración a Sentencia*, en la pág. 4.

desestimación sin haber permitido la enmienda a la demanda presentada el 3 de febrero de 2016.

3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia adjudicando en los méritos el caso mediante desestimación por no estar inscrita la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad, pues sería suficiente dictar sentencia en rebeldía estableciendo la deuda e instruir mediante mandato al alguacil a proceder con la etapa de embargo ejecutivo o específico [sic] de la propiedad objeto de la presente causa de acción por ser esta una regulada por legislación federal especial a tenor con el HUD.

Transcurridos los términos de rigor, la parte Apelada no acreditó escrito alguno, por lo que procedemos sin el beneficio de su comparecencia.

II.

A. Acción Mixta de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca

La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta: a saber la personal y la real. *First Federal Savs v. Nazario, et als* 138 D.P.R. 872, 879 (1995). A esos efectos, 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. Por 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. *Id.*, en la pág. 880. 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 la demanda presentada contenga múltiples reclamaciones. No obstante, en caso de que la escritura de hipoteca no esté inscrita en el Registro de la Propiedad solo tendría derecho a un crédito personal. *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 D.P.R. 491, 493 (1984). Por tanto, aunque la hipoteca como tal es

de inscripción constitutiva, la escritura de hipoteca contiene un negocio jurídico privado entre sus otorgantes cuya validez intrínseca no se afecta por la falta de inscripción registral, por lo que sigue vigente la deuda personal entre los contratantes. Art. 1177 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3278; *S.J. Credit Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181 (1982).

B. La Regla 39.2 (a) de Procedimiento Civil

La Regla 39.2 (a) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, reglamenta lo referente a la situación de los incumplimientos con las órdenes judiciales. Íd. Ante estas situaciones, los tribunales tienen la facultad para eliminar alegaciones o desestimar el pleito a iniciativa propia o a solicitud de parte. Íd. No obstante, la sanción de la desestimación no es automática. La Regla dispone unos pasos previos a la desestimación. Cuando se trata de un primer incumplimiento, los tribunales deben apercibir al abogado o abogada de la situación y concederle la oportunidad de responder. Íd. Si el abogado o abogada de la parte no responde a tal apercibimiento, los tribunales procederán a imponer sanciones a dicho abogado o abogada y se notificará directamente a la parte sobre la situación. Íd.

Luego de que la parte es debidamente informada o apercibida de la situación, y de las consecuencias de no corregirla, los tribunales podrán ordenar la desestimación del pleito o la eliminación de las alegaciones. Íd. Sin embargo, es importante apuntar que los tribunales deben concederle a la parte un tiempo razonable para corregir la situación que en ningún caso será menor de treinta (30) días a menos que las circunstancias del caso justifiquen que se reduzca el término. Íd.

C. Enmiendas a las alegaciones

La Regla 13.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 13.1, establece el trámite procesal para enmendar las alegaciones. En este sentido, dispone como sigue:

Cualquier parte podrá enmendar sus alegaciones en cualquier momento antes de habersele notificado una alegación responsiva, o si su alegación es de las que no admiten alegación responsiva y el pleito no ha sido señalado para juicio, podrá de igual modo enmendarla en cualquier fecha dentro de los veinte (20) días de haber notificado su alegación. En cualquier otro caso, las partes podrán enmendar su alegación únicamente con el permiso del tribunal o mediante el consentimiento por escrito de la parte contraria; y el permiso se concederá liberalmente cuando la justicia así lo requiera. La solicitud de autorización para enmendar las alegaciones deberá estar acompañada de la alegación enmendada en su totalidad. Una parte notificará su contestación a una alegación enmendada dentro del tiempo que le reste para contestar la alegación original o dentro de veinte (20) días de haberle sido notificada la alegación enmendada, cualquiera de estos plazos que sea más largo, a menos que el tribunal de otro modo lo ordene.

Cónsono con esta disposición, una vez que las partes han intercambiado alegaciones, solamente podrán enmendarlas con el consentimiento escrito de la parte contraria o con el permiso del tribunal. Ahora bien, la facultad para conceder permiso para enmendar las alegaciones debe ejercerse liberalmente. *Colón Rivera v. Wyeth Pharm.*, 184 D.P.R. 184, 198 (2012), citando a *S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse*, 179 D.P.R. 322, 334 (2010); *Cruz Cora v. UCB/Trans Union P.R. Div.*, 137 D.P.R. 917, 922 (1995).

A su vez, existe una clara política judicial de que los casos se ventilen en sus méritos. *Colón Rivera v. Wyeth Pharm.*, *supra*; *S.L.G. Sierra v. Rodríguez*, 163 D.P.R. 738, 745 (2005); *Rivera et al. v. Superior Pkg., Inc. et al.*, 132 D.P.R. 115, 124 (1992). En atención a esta política judicial es que las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, favorecen la autorización de las enmiendas a las alegaciones. *Colón Rivera v. Wyeth Pharm.*, *supra*. Por consiguiente, los tribunales poseen amplia facultad discrecional para permitir enmiendas a una demanda, aun en etapas

avanzadas del procedimiento. Íd.; véase, además, *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 D.P.R. 721, 737 n. 4 (1984). Únicamente ante un perjuicio manifiesto a la parte contraria o un claro abuso de discreción al autorizar la enmienda procede la revocación de la determinación de un juez. *Colón Rivera v. Wyeth Pharm., supra*, citando a *S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse, supra*, y a *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, 137 D.P.R. 860, 868 (1995).

III.

Los tres señalamientos de error formulados por la parte Apelante en su recurso se encuentran íntimamente relacionados entre sí, por ello, procedemos a discutirlos en conjunto. En síntesis, Reverse Mortgage alegó que incidió el foro de instancia al desestimar la demanda por razón de no estar inscrita la hipoteca en el Registro de la Propiedad, toda vez que procedía continuar el pleito sobre cobro de dinero junto a una solicitud de embargo de bienes. A esos efectos sostuvo que incidió el TPI al no permitir enmendar las alegaciones y ordenar la desestimación total de la demanda. Le asiste la razón.

Según surge del expediente, la parte apelante presentó una acción mixta de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Como antes señalado, en nuestro ordenamiento un acreedor puede cobrar una deuda objeto de un pagaré garantizado por hipoteca por requerimiento personal al deudor o por ejecución de la garantía hipotecaria. Al suscribir una escritura de hipoteca nace un derecho real, sujeto a que se inscriba en el Registro de la Propiedad, y un negocio jurídico privado entre sus otorgantes. Es decir, la falta de inscripción de la hipoteca solo afecta el derecho *in rem* sobre la propiedad, pero no así el crédito personal que tiene el acreedor con el deudor. Ante la falta de inscripción, al acreedor le sobrevive la causa de acción de cobro de dinero, en el que puede

recuperar así el monto adeudado. Además en este caso se destaca el hecho que Reverse Mortgage admitió que la escritura de hipoteca se presentó en el Registro de la Propiedad el 6 de junio de 2012, pero aún no ha sido inscrita. A esos efectos, si al momento de solicitar una sentencia no pueda producirse evidencia de la inscripción de la hipoteca, como cuestión de derecho, no procede la desestimación de la totalidad del pleito toda vez que el Tribunal podría dictar sentencia en cobro de dinero.

Por otra parte, el foro primario tampoco permitió a la parte apelante incluir, mediante enmienda, el proceso de embargo sujeto al cobro de dinero y optó por la sanción más drástica y desestimó el pleito en su totalidad. Somos de opinión que el foro apelado debió aplicar un criterio liberal en relación a las enmiendas solicitadas oportunamente por Reverse Mortgage.

Por último es preciso reiterar que la desestimación es la sanción más drástica que se le puede imponer a una parte. Los tribunales estamos llamados a impartir justicia y a procurar un balance entre los intereses de nuestro sistema judicial que persigue el ideal de ofrecer un trato justo, rápido y económico. Tomando en consideración los hechos procesales expuestos y el derecho aplicable, concluimos que los errores imputados se cometieron.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la sentencia apelada y devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia, para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones