

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-AIBONITO  
PANEL VI

DORAL BANK SUSTITUIDO  
POR BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Apelante

v.

HENRY RODRÍGUEZ  
TORRES, LUZ ENEIDA DIAZ  
SANTOS y la Sociedad Legal  
de Gananciales compuesta  
por ambos

Apelados

VIJEY CORPO. ARF  
DEVELOPMENT, CORP. Y  
UNITED SURETY &  
INDEMNITY CORP.

Tercero Demandados-  
Apelados

KLAN201600856

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Aibonito

Civil número:

B CD2009-0071

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca por la  
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Piñero González, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de agosto de 2017.

Comparece el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o el Banco apelante), y solicita la revocación de la Sentencia Sumaria emitida el 7 de diciembre de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aibonito (TPI), notificada el 31 de diciembre de ese año. Mediante la referida Sentencia Sumaria el TPI declaró No Ha Lugar la Demanda de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada originalmente por Doral Bank (sustituido por BPPR), contra Henry Rodríguez Torres, (señor Rodríguez Torres) su esposa Luz Eneida Díaz Santos (señora Díaz Santos) y la Sociedad de Bienes Gananciales

compuesta por ambos (los apelados), y Ha Lugar la Demanda contra el tercero demandado, ARF Development Group. El foro primario fundamenta su dictamen sumario en la existencia de una Resolución del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) que decretó la resolución del contrato de compraventa por vicio de construcción del inmueble y que obliga a ARF Development Group a devolver a los apelados y a la institución bancaria que otorgó el préstamo hipotecario, la suma de \$102,139.15.

Por los fundamentos que pasamos a exponer, REVOCAMOS la Sentencia Sumaria apelada, que declara Sin Lugar la reclamación de BPPR contra los apelados.

#### I.

A continuación exponemos los hechos esenciales a la controversia que atendemos, así como el Derecho aplicable.

El 21 de julio de 2009 Doral Bank, (sustituido por BPPR) presenta Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra los apelados ante el TPI. En dicha Demanda Doral Bank alega ser tenedor de un pagaré suscrito por los apelados solidariamente el 26 de septiembre de 2003, a favor de Doral Financial Corporation h/n/c H.F. Mortgage Bankers, o a su orden, por la suma de \$56,000.00 de principal, devengando intereses a razón del 7.50% anual y garantizando por hipoteca constituida mediante escritura número 1208 otorgada el 26 de septiembre de 2003, ante el Notario Pedro Nel Arévalo Martínez, inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección de Barranquitas, al Folio 59 del Tomo 267, sobre el inmueble con la siguiente descripción:

URBANA: Solar número diecinueve (19) del bloque "A" de la Urbanización Villas del Coquí radicado en el Barrio Pueblo Sur del Municipio de Aibonito, Puerto Rico, con cabida de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO DOCE (359.12) METROS CUADRADOS. Colinda por el NORTE, en cinco punto cincuenta (5.50) metros, con la calle número cuatro (4); por el SUR, en veintisiete punto cincuenta (27.50) metros, con los solares números "A" guion veinticinco (A-25) y "A" guion veintiséis (A-26); por el ESTE, en treinta y dos punto sesenta y uno (32.61) metros, con el solar número "A" guion dieciocho (A-18); y por el OESTE, en veinte punto setenta y ocho (20.78) metros, con el solar número "A" guion veinte (A-20). Afecto a servidumbre de un ancho de cinco (5) pies a favor de la Puerto Rico Telephone Company a lo largo de su colindancia Norte. Contiene una casa de hormigón, bloques y otros materiales dedicada a vivienda.

En la Demanda Doral Bank solicita el pago de una deuda de \$52,616.13 como balance del principal del pagaré, más los intereses al tipo convenido de 7.50% anual que se han acumulado sobre dicha suma desde el 1ro. de febrero de 2009.

El 6 de agosto de 2009 el señor Rodríguez Torres y la señora Díaz Santos presentan *Contestación a Demanda y Demanda contra Tercero*, e incluyen como Terceros Demandados a Vijey Corporation, ARF Development Corporation y a United Surety/Indemnity, alegados contratistas, desarrolladores y aseguradora del Proyecto Villas del Coquí.<sup>1</sup> Según esbozan los apelados, la inclusión de los terceros demandados obedece a la existencia de una Resolución emitida el 29 de octubre de 2007 por el [DACO en la querella 400005207.DACO E AC2008-0380](#). Allí, DACO determinó la existencia de vicios de construcción, por los cuales responsabilizó a Vijey Corporation y a ARF Development Corporation, (contratista y desarrollador); dispuso la resolución del contrato de compraventa; responsabilizó a Vijey

---

<sup>1</sup> Mediante Sentencia Parcial de 3 de febrero de 2010, el TPI (Sala de Aibonito) sacó del pleito como tercero demandado a United Surety & Indemnity.

Corporation y a ARF Development Corporation del pago de \$102,139.15 al banco hipotecario y a los apelados, y relevó a éstos de la obligación generada por el préstamo hipotecario con el Banco apelante.<sup>2</sup>

El 13 de mayo de 2010 Doral Bank (sustituido por BPPR) presenta *Moción para que se Dicte Sentencia Sumaria* ante el TPI. El 22 de noviembre de 2010 el señor Rodríguez Torres y la señora Díaz Santos presentan *Moción en Solicitud de Sentencia Parcial* en la que esbozan similares argumentos a los expresados en la *Contestación a Demanda y Demanda contra Tercero*. El 28 de noviembre de 2011 Doral Bank presenta segunda *Moción de Sentencia Sumaria*, en la que sostiene que el incumplimiento de los pagos que motivan la reclamación es atribuible y exigible al señor Rodríguez Torres y a la señora Díaz Santos.

Tras varios incidentes procesales, el 5 de octubre de 2015 Doral Bank presenta *Solicitud de Sustitución de Parte* toda vez que el préstamo objeto de la acción de cobro es transferido a BPPR, tras el cierre de Doral Bank. Una vez sustituida la parte demandante por BPPR, el 7 de diciembre de 2016 el TPI dicta Sentencia Sumaria en la que declara **Sin Lugar** la *Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* presentada por Doral Bank (ahora BPPR), en contra de los apelados. Sin embargo, en la misma Sentencia Sumaria el foro primario declara Con

---

<sup>2</sup> El 14 de octubre de 2008, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, emite Sentencia en el caso EAC-2008-0380, sobre Petición de hacer cumplir Orden de DACO, y ordena a Vijey Corporation y a ARF Development a pagar al señor Rodríguez Torres, a la señora Díaz Santos y a sus acreedores la suma de \$102,139.15, además, releva a éstos de las obligaciones hipotecarias generadas con el banco hipotecario. Sin embargo, la Sentencia no ha podido ser ejecutada.

Lugar la Demanda contra Tercero presentada por los apelados contra ARF Development Corporation.

**Entre los hechos incontrovertidos el foro primario determina que la deuda reclamada por el Banco en la Demanda está vencida, es líquida y exigible y no ha sido satisfecha ni en todo ni en parte.** Destaca, además, el TPI como hecho incontrovertido y fundamento para su dictamen sumario, el contenido de la Resolución emitida por DACO en la que la agencia administrativa decreta la resolución del contrato de compraventa; impone la responsabilidad de pago a Vijey Corporation y a ARF Development Corporation y releva a los apelados de las obligaciones hipotecarias que éstos generaron con el Banco apelante. Concluye igualmente el TPI en la Sentencia Sumaria que el señor Rodríguez Torres y a la señora Díaz Santos trajeron al pleito a ARF Development Corporation de conformidad con lo que dispone la Regla 12.1 de Procedimiento Civil, para que ARF Development Corporation le respondiera por lo que ellos pudieran responder al BPPR o directamente al acreedor hipotecario.

Como cuestión de Derecho concluye el foro primario que sustantivamente ARF Development Corporation le responde directamente al acreedor hipotecario “por razón del decreto de resolución del contrato de compraventa que a su vez privó de causa a los contratos de préstamo e hipoteca”. Finalmente dispone expresamente el TPI que ARF Development Corporation responde por aquella parte del dinero desembolsado por Doral que no se le hubiese repagado con sus intereses y que ARF Development Corporation debe rembolsar

a los apelados lo que estos hubiesen pagado al Banco, según lo dispuesto en el caso E AC2008-0380.

El 15 de enero de 2016, BPPR presenta *Solicitud de Reconsideración* fundamentada en que se adjudicó el pleito en DACO sin haber participado el referido Banco como parte indispensable (Regla 16.1 de Procedimiento Civil); la obligación contractual de los apelados con BPPR; la naturaleza real de la hipoteca sobre el inmueble hipotecado de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 155 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA sec. 2551 y el Artículo 145.1 del Reglamento General para la Ejecución de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA sec. 870.581.

Mediante Resolución de 17 de mayo de 2016, notificada el 20 de mayo de ese año, el TPI declara No Ha Lugar la solicitud de reconsideración de BPPR. Concluye el foro primario que, para efectos del procedimiento judicial de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, los contratos de préstamo e hipoteca perdieron toda su eficacia a raíz de la Resolución emitida por DACO en el caso E AC2008-0380 y que, aunque BPPR no fue parte en el caso administrativo, dar paso a la Demanda contra los apelados constituiría un ataque colateral al dictamen de la agencia.

Inconforme BPPR presenta el recurso de epígrafe y señala la comisión de los siguientes errores por parte del TPI:

EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE AIBONITO ERRÓ E INCURRIÓ EN ABUSO DE DISCRECIÓN AL DECLARAR NO HA LUGAR LA DEMANDA EN EJECUCIÓN DE HIPOTECA OBJETO DEL PRESENTE CASO, CONSIDERANDO LA DETERMINACIÓN EMITIDA POR EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS AL CONSUMIDOR EN UNA RESOLUCIÓN DEL 29 DE OCTUBRE DE 2007 Y UNA SENTENCIA EMITIDA EL 14 DE OCTUBRE DE 2007 EN

EL CASO E CD 2008-0380, EN LAS CUALES NO SE ASUMIÓ JURISDICCIÓN SOBRE DORAL BANK.

EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE AIBONITO ERRÓ E INCURRIÓ EN ABUSO DE DISCRECIÓN AL DECLARAR NO HA LUGAR LA DEMANDA EN EJECUCIÓN DE HIPOTECA OBJETO DEL PRESENTE CASO, CONSIDERANDO LA DETERMINACIÓN EMITIDA POR EL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS AL CONSUMIDOR EN UNA RESOLUCIÓN DEL 29 DE OCTUBRE DE 2007 Y UNA SENTENCIA EMITIDA EL 14 DE OCTUBRE DE 2007 EN EL CASO E CD 2008-0380, EN LAS CUALES DORAL BANK ERA PARTE INDISPENSABLE Y NO FUE INCLUIDA.

El 1ro de agosto de 2016 comparecen ante nos los apelados, mediante *Alegato de la parte Apelada en Oposición a Apelación*. En ajustada síntesis sostienen que la sentencia sumaria objeto de la Apelación presentada por BPPR descansa sobre la finalidad de las determinaciones realizadas por el DACO y el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, mediante las cuales se releva totalmente a los apelados de las obligaciones contractuales contraídas con el acreedor hipotecario.

Examinados los escritos de las partes y la documentación que se acompaña, estamos en posición de resolver.

II.

-A-

### **La Sentencia Sumaria**

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.* 193 DPR 100, 115 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Mejías et al. v.*

*Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288 (2012). Su función esencial es permitir en aquellos litigios de naturaleza civil que una parte pueda mostrar previo al juicio que, tras las partes contar con la evidencia que ha sido debidamente descubierta, no existe una controversia material de hecho que deba ser dirimida en un juicio plenario y que, por tanto, el tribunal está en posición de aquilatar esa evidencia para disponer del caso ante sí. *Rodríguez Méndez, et als v. Laser Eye*, 195 DPR 769 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209 (2015); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, *supra*, pág. 128.

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. En su consecuencia, podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*, pág. 430.

De otra parte, “[...] el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar una Solicitud de Sentencia Sumaria”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.* 193 DPR 100, 115 (2015). Asimismo, deberá utilizar los mismos criterios que el ordenamiento le exige al foro primario. *Id.*

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*, nuestro Tribunal Supremo estableció como guía, el estándar específico que debe utilizar este Tribunal al momento de revisar

denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria a la luz de la jurisprudencia revisada y las Reglas de Procedimiento Civil aprobadas en 2009. Primero, el Tribunal Supremo reafirmó lo que estableció en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004), en cuanto a que este Tribunal se encuentra en la misma posición del TPI al momento de revisar solicitudes de sentencia sumaria. En ese sentido, este Tribunal está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y por consiguiente, le aplican los mismos criterios que la jurisprudencia y la Regla 36, *supra*, le exigen al foro primario.

Segundo, por estar este foro apelativo en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, según fueron pautados en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, *supra*.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, este tribunal tiene que examinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, estamos compelidos a cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, por lo que tenemos la ineludible obligación de exponer concretamente los hechos materiales que encontramos están en controversia y, de haberlos, cuáles resultan ser incontrovertidos. Esta determinación procede ser hecha en la Sentencia que disponga del caso. También estamos facultados para hacer referencia al listado enumerado de hechos incontrovertidos que determinó el TPI. Cuarto, y por último, de encontrar este Tribunal que los hechos materiales

realmente resultan ser incontrovertidos, procede entonces revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el Derecho.

-B-

### **La Causa en los Contratos**

Los contratos son negocios jurídicos bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones. Artículo 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2992. De conformidad con el principio rector en materia de obligaciones y contratos, *pacta sunt servanda*, las partes contratantes se obligan en todos los extremos de lo pactado. Ahora bien, los contratantes no solamente se obligan a lo pactado, sino también a toda consecuencia que según su naturaleza sea conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3375; *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 725 (2001).

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. Cód. Civil P.R., Artículo 1044, 31 LPRA § 2994.

En cuanto al requisito de la causa contractual, el Artículo 1226 del Código Civil dispone que “[e]n los **contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera**, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor”. Cód. 31 LPRA § 3431.

La causa en un contrato es, pues, la razón que explica o justifica la creación de la obligación para el deudor; el por qué este se obliga, el por qué debe lo que le cobran. José R. Vélez

Torres, *Derecho de Contratos* pág. 72 (U.I.P.R. 1990). **Para los civilistas la causa se analiza desde la perspectiva del deudor, que es la persona más afectada por la obligación y por las acciones que lo compelen forzosamente a su cumplimiento.** La causa del contrato o “de la obligación que se establezca” no está determinada por las razones o motivos particulares que tuvieron los contratantes para celebrarlos, sino que se trata del fin más próximo que se propusieran con la prestación y la contraprestación de las cosas o servicios convenidos. *San Juan Credit v. Ramírez*, 113 DPR 181, 186 (1982).

Por tratarse de un requisito esencial para la existencia del contrato, los contratos sin causa o con causa ilícita son nulos y, por ende, no producen efecto alguno. Cód. Civil P.R., Artículos 1227-1228, 31 LPRA §§ 3432-3433. Claro está, se presume que la causa existe y que la misma es lícita mientras no se pruebe lo contrario. Cód. Civil P.R., Artículo 1229, 31 LPRA § 3434.

-C-

### **El Contrato de Préstamo, el Pagaré como instrumento negociable y la Hipoteca**

Mediante un contrato de préstamo una parte le entrega a otra una cosa no fungible para que use de ella por un tiempo determinado con la condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad. 31 LPRA sec. 4511. Una vez se consuma el contrato de préstamo, nace la obligación del prestatario de devolver el dinero prestado en la fecha y lugar designado en el contrato, incluyendo el pago de los intereses devengados. 31 LPRA secs. 3174 y 3175.

De otra parte, Nuestra Ley de Transacciones Comerciales (en adelante, “LTC”) define a un instrumento negociable como una promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero si el mismo: (1) es pagadero al portador o la orden al momento de su emisión; (2) es pagadero a la presentación o en una fecha específica, y (3) no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete u ordena el pago que no sea el pago del dinero. Artículo 2-104(a) de la *Ley de Transacciones Comerciales*, Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, según enmendada, codificada en 19 LPRA sec. 504. Véase, *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, 2017 TSPR 96, 198 DPR \_\_\_\_ (2017); *COSSEC v. González López*, 179 DPR 793, 803 (2010).

Un instrumento es un pagaré si “ es una promesa y es un giro si es una orden” 19 LPRA sec. 504 (e). Una promesa significa un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar.” 19 LPRA sec.503.

El pagaré o promesa u orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, puede garantizarse con una hipoteca. La hipoteca se concibe como un derecho real de realización del valor, en su función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario. *Westernbank Puerto Rico v. Hon. Gloriana Ruiz Jiménez*, 174 DPR 779,784 (2008) citando a J.M. Chico y Ortiz, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, 3ra ed., Madrid, Ed. Marcial Pons, 1994, T. III, pág. 1282.

Cabe destacar además que la “acción para exigir el cumplimiento de una obligación de una parte de pagar un pagaré garantizado por una hipoteca sobre los bienes inmuebles y todo interés devengado por tal obligación” se rige por lo dispuesto en el Artículo 1864 del Código Civil de Puerto Rico sobre el ejercicio de la acción hipotecaria. *Westernbank Puerto Rico v. Registradora* , 174 DPR 779, 787 (2008). El Artículo 1864 del Código Civil, 31 LPRR sec. 5294 dispone establece el plazo prescriptivo de veinte años para la acción hipotecaria. En aras de mantener la armonía en nuestro ordenamiento y tomando en consideración el carácter accesorio del derecho real de hipoteca, la Ley de Instrumentos Negociables dispuso que **el crédito evidenciado en un pagaré hipotecario vencido a la presentación es exigible en cualquier momento**, pero nunca en exceso del término de veinte años para el ejercicio de la acción hipotecaria. *Westernbank Puerto Rico v. Registradora, supra*, a la pág. 787.

Por otro lado, el contrato de hipoteca vincula lo hipotecado independientemente de quien sea su titular, a poder exigir su valor en garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria. Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* 482 (2002), citando a Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, Tomo VII, págs. 113-114. Este derecho es “de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial.” *Íd.*

Con esta definición podemos abstraer que la hipoteca es, en principio, un contrato accesorio a una obligación principal previamente constituida entre deudor y acreedor. Se caracteriza por ser de inscripción constitutiva, inseparable de los bienes y derechos sobre los que se impone, accesoria a la obligación principal, regida por el principio de especialidad de la Ley Hipotecaria e indivisible sobre todas las partes del crédito. *Westernbank Puerto Rico v. Registradora, supra*,

Dada la naturaleza accesorio del derecho real de hipoteca, su vigencia no es independiente de la vigencia de la obligación principal. *Westernbank Puerto Rico v. Registradora, supra*. La hipoteca está subordinada a la obligación principal en su existencia y extinción. *Lietchty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496 (1980). Ello significa que la hipoteca subsiste efectivamente mientras tenga vida el crédito garantizado. Por tanto, la hipoteca se extingue en todo caso que se extinga la obligación garantizada por ésta. L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*.

Para que este derecho real quede debidamente constituido, la Ley Hipotecaria requiere que el mismo se haya acordado en escritura pública y que ésta se haya inscrito en el Registro de la Propiedad. Artículo 188 Ley Hipotecaria de Puerto Rico, 30 LPRA § 2607; Artículo 1774, 31 LPRA sec. 5042. Al igual que al contrato de prenda, le aplican las disposiciones del Artículo 1756 del Código Civil, *supra* el cual exige que la cosa hipotecada le pertenezca en propiedad a quien la hipoteca y que quienes la constituyan tengan la libre disposición de sus bienes o que se hallen legalmente

autorizadas al efecto. **Su propósito es poder sujetar “directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”.** Artículo 155 de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico, 30 LPRA § 2551; Artículos 1775 y 1773, 31 LPRA secs. 5043 y 5041. (Énfasis suplido)

Sabido es que la acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta. Esto significa que es real y personal. Ello es así, ya que para cobrar su acreencia, el acreedor tiene a su disposición la *acción personal* en cobro de dinero y la *acción real* de ejecución de hipoteca. La *acción personal* está apoyada en el principio de responsabilidad patrimonial universal establecido en el Artículo 1811 del Código Civil de Puerto Rico, que exige al deudor a responder en cumplimiento de sus obligaciones con todos los bienes presentes y futuros.<sup>3</sup>

En ese sentido, en una relación jurídica de crédito hipotecario coexisten dos (2) elementos: *el crédito y la hipoteca*.<sup>4</sup> El crédito se inicia con la adecuada *acción personal* en cobro de dinero; mientras que la garantía hipotecaria, se origina con la correspondiente *acción real* en ejecución de hipoteca.<sup>5</sup> Ambas acciones pueden acumularse -pero si la *hipoteca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad*- solo podrá recaer, de prevalecer la parte demandante, *una sentencia en cobro de dinero*. Ello es así, ya que la garantía de un crédito

---

<sup>3</sup> 31 LPRA 5171; *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231, 242 (1989).

<sup>4</sup> *Id.*, pág. 243.

<sup>5</sup> *Id.*

personal no se constituye en garantía real-hipotecaria, hasta que es inscrita en el Registro de la Propiedad.<sup>6</sup>

La hipoteca es “un derecho real ... sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud de cuyo derecho ... el acreedor adquiere la facultad de perseguir[los] ... a fin de ser pagado con el precio de [los] mism[os]...” *Liechty v. Descartés Saurí*, 109 DPR 496, 501 (1980), citando a Federico Puig Peña, *Compendio de Derecho Civil* Vol. II, pág. 623 (ed. 1972). Ésta es una obligación inherentemente accesoria, puesto que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, ya sea del hipotecante o de un tercero. Artículo 1756, CÓD. CIV. PR, 31 LPRA sec. 5001. Véase, *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, 2017 TSPR 96, 198 DPR \_\_\_\_ (2017).

La propia Ley Hipotecaria reconoce la transferencia automática del derecho de hipoteca cuando se transfiere el instrumento que ésta garantiza. Artículo 195 de la Ley Hipotecaria de 1979, Ley Núm. 143 del 14 de junio de 1980, según enmendada, *codificada en* 30 LPRA sec. 2614. Por lo tanto, es forzoso concluir que la constitución de una garantía mobiliaria sobre un pagaré que a su vez está garantizado por un gravamen sobre propiedad inmueble, también incluye los derechos a ese gravamen sobre propiedad inmueble. *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, 2017 TSPR 96, págs. 20-21, 198 DPR \_\_\_\_ (2017).

En *Atanacia Corp. vs. J.M. Saldaña Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993), el Tribunal Supremo reconoció que los acreedores

---

<sup>6</sup> *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491, 493 (1984).

hipotecarios tienen tres opciones para ejecutar su garantía: (1) el procedimiento de ejecución sumaria de hipotecas -el cual ha entrado en desuso, véase página 298-, (2) la ejecución de la hipoteca por la vía ordinaria y (3) “la acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca si lo desea, en aseguramiento de sentencia.”

En el caso ante nosotros, el Banco Popular presentó una demanda en cobro de dinero y a la vez la acción de ejecución de hipoteca. En *P.R. Prod. Credit Assoc. vs. Registrador*, 123 DPR 231, 245 (1989) el Tribunal Supremo reiteró que ese modo de presentar estas demandas es el apropiado porque “nuestro procedimiento civil propicia y estimula la acumulación de reclamaciones. 32 LPRA, Ap. III, R. 14.”

-D-

#### **La Doctrina de Cosa Juzgada**

La doctrina de cosa juzgada está fundamentada en el interés del Estado en ponerle fin a los litigios y en proteger a los ciudadanos para que no se les someta en múltiples ocasiones a los rigores de un proceso judicial basado en los mismos hechos. El efecto que tiene aplicar la doctrina de cosa juzgada es “que la sentencia emitida en un pleito anterior impide que se litiguen posteriormente, entre las mismas partes y sobre las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas, y aquéllas que se pudieron haber litigado”. *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 769 (2003).

Esta doctrina tiene además base estatutaria en el Artículo 1204 del Código Civil. Según este precepto, para que

se active la presunción de cosa juzgada en otro juicio, “es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las persona de los litigantes y la calidad con que lo fueron. [...] Se entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unidos a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas.” 31 LPRA sec. 3343.

Existe identidad de causas cuando la nueva acción está embebida en la primera o fuese consecuencia inseparable de ésta. El concepto de causa se refiere a la razón o el motivo de pedir, es decir, si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta a la cuestión planteada. *A & P Gen. Contractors, Inc. v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 765 (1972). El Tribunal Supremo también ha señalado que la palabra “causa”, para efectos de la defensa de cosa juzgada, “tiene un sentido que no es de razón o motivo de un contrato o acto jurídico. Significa el fundamento capital, el origen de las acciones o excepciones planteadas y resueltas, y no debe confundirse con los medios de prueba ni con los fundamentos legales de las pretensiones deducidas por las partes”, por lo que “podrá constituir[,] lo primeramente resuelto[,] cosa juzgada para el segundo pleito, cuando la nueva acción estuviera como embebida en la primera, o fuese consecuencia inseparable de la misma”. (Énfasis nuestro.) *Mercado Riera v.*

*Mercado Riera*, 100 DPR 940, 951-952 (1972); *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 DPR 533, 533, 566 (1975).

Por otro lado, el término cosa alude al objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción. Un criterio certero para determinar la identidad de la cosa es si un juez está expuesto a contradecir una decisión anterior que afirma un derecho nacido o naciente. *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 DPR, en las págs. 533,535. Para que exista identidad de cosas basta que el pleito subsiguiente se refiera al mismo asunto, aunque en uno se aborde totalmente y solo parcialmente en el otro. *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 DPR, en la pág. 950.

En fin, la doctrina de cosa juzgada significa que las partes tienen que considerar los puntos discutidos como definitivamente resueltos, y por lo tanto, no podrán volver nuevamente sobre ellos. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 DPR, en la pág. 870; *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, 121 DPR, en la pág. 516.

Tanto en la esfera federal como en la puertorriqueña se ha pautado como doctrina legal que la cosa juzgada también se manifiesta cuando las causas de acción o las defensas levantadas en el segundo caso debieron o pudieron plantearse en el pleito en el que ya recayó sentencia. *Díaz Maldonado v. Lacot*, 123 DPR 261, 274 (1989). En esa situación, la defensa opera en la modalidad de fraccionamiento de la causa de acción. Se exige al litigante que exponga íntegramente su causa de acción en la primera actuación judicial contra un demandado. Si no lo hace, renuncia a las causas o remedios que no hubiera presentado. *Cruz v. Ortiz*, 82 DPR 834, 839-

840 (1961); *Avellanet v. Porto Rican Express*, 64 DPR 693, 713 (1945).

Por otro lado, la tercera modalidad de la cosa juzgada, conocida como el impedimento colateral por sentencia, se distingue de la cosa juzgada estricta en que no se requiere que haya completa identidad de causas para que aplique la primera. Esta modalidad opera cuando un hecho esencial para adjudicar un segundo pleito entre las mismas partes ya se dilucidó y se adjudicó mediante sentencia válida, final y firme. Tal determinación es concluyente en el segundo pleito, aunque se trate de causas de acción distintas. Lo importante es que la adjudicación previa haya dispuesto definitivamente de **elementos esenciales de la segunda reclamación**. *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 DPR 212, 218-221 (1992); *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253, 269 (2005).

El propósito de la doctrina de impedimento colateral es impedir la litigación posterior de un **hecho esencial que ya fue adjudicado** mediante sentencia final en un litigio anterior, aunque las causas de acciones entre el anterior y el posterior sean distintas. *P. R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc.*, 175 DPR 139, 152-153 (2008). Esto quiere decir que no es necesaria la identidad de causas para que aplique esta modalidad de cosa juzgada. *Fatach v. Triple S, Inc.* 147 DPR 882, 889 (1999); *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR 452, 464 (1996); *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 DPR 212, 225 (1992).

La figura de impedimento colateral por sentencia puede plantearse en dos formas o modalidades, a saber: la defensiva

y la ofensiva. La modalidad defensiva la presenta el demandado para impedir la litigación de un asunto que ya fue planteado y perdido por el demandante en un pleito anterior frente a otra parte. El demandante es el que plantea la modalidad ofensiva para impedir que el demandado relitigue algún asunto litigado y perdido previamente frente a otra parte. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR, en la pág. 758.

Es importante notar que en ambas modalidades la parte contra la cual se levanta el impedimento ha litigado anteriormente y ha perdido en el pleito anterior. Por lo tanto, **no procede interponer la defensa de impedimento colateral por sentencia cuando la parte contra la cual se presenta no ha tenido oportunidad de litigar el asunto previamente ni ha sido la parte perdidosa en el litigio anterior.** *Id.* Así, el Tribunal Supremo estableció que en ciertas circunstancias sería injusto aplicar la doctrina de impedimento colateral por sentencia, a saber: “(a) que el demandante pudo fácilmente ser parte en el primer pleito; (b) que el demandado no tuvo a su haber todos los incentivos para litigar completa y rigurosamente las controversias surgidas en el primer pleito; (c) que la determinación judicial en el primer pleito fue inconsistente con otras decisiones sobre la misma cuestión; y (d) que en el segundo pleito el demandado tuvo oportunidades procesales no disponibles en la primera acción, que podrían conllevar a un resultado distinto”. *Íd.*, en la pág. 760.

### III.

Como cuestión de umbral debemos puntualizar que coincidimos con la determinación de hechos incontrovertidos

realizada por el foro primario, en la sentencia sumaria apelada, por lo que adoptamos los mismos. Conforme a la determinación de hechos incontrovertidos emitidos en la Sentencia Sumaria objeto de la apelación que nos ocupa, enfatizamos en que **no existe controversia en cuanto a que la deuda reclamada por el Banco en la Demanda está vencida, es líquida y exigible y no ha sido satisfecha ni en todo ni en parte.** Ante la ausencia de controversia, sobre hechos materiales esenciales, el foro primario no abusó de su discreción al utilizar el mecanismo procesal de sentencia sumaria como método de adjudicación.

Según señalamos, al resumir el trámite procesal del asunto ante nuestra consideración, no está en controversia si el foro primario actuó correctamente al disponer del caso por la vía sumaria, **sino si como cuestión de derecho incidió el foro a quo al interpretar el alcance de la Resolución de DACO sobre la relación contractual entre los apelados y el acreedor hipotecario.**

Primeramente, cabe señalar, que ni Doral Bank ni BPPR fueron parte en el procedimiento ante DACO que culminó con la **Resolución** emitida por el foro administrativo en la que la agencia resuelve el contrato de compraventa entre los apelados y los vendedores por vicios de construcción en el inmueble. Puntualizamos en que en aquél procedimiento **la razón de pedir fueron los vicios de construcción en el inmueble adquirido por éstos y no la acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca.** Por el contrario, en el caso que nos ocupa el Banco apelante reclama el incumplimiento de pago de

los apelados con su obligación prestataria, ante las gestiones infructuosas para el cobro de una deuda cuyo pagaré está garantizado por la hipoteca que BBPR interesa ejecutar.

Con este cuadro de hechos, somos de la opinión que aquí no es de aplicación la doctrina de cosa juzgada ni su modalidad de impedimento colateral. Hay ausencia tanto de identidad de partes como de causa de acción. BBPR tampoco tuvo la oportunidad de litigar el asunto referente a su acción de cobro previamente, ni ha sido parte perdidosa en el litigio anterior ante DACO.

Sin embargo, en la sentencia sumaria apelada, objeto del presente recurso el TPI concluye expresamente lo siguiente:

**“Aunque Doral no fue incluido en la resolución y en la sentencia, estos dispusieron claramente la protección de sus intereses al disponer que al dar por resuelto el contrato de compraventa había que devolver el dinero pagado. Como resultado de esta determinación que advino final y firme, **el contrato de préstamo y el contrato de garantía hipotecaria perdieron su razón de ser; es decir, se convirtieron en contratos sin causa,** pues se otorgaron en relación con una compraventa cuya resolución se decretó por ser inservible la propiedad adquirida...”** Pág. 12 de la *Sentencia Sumaria apelada* (Énfasis suplido)

El Banco apelante (en aquel momento Doral Bank) declara vencida la deuda de los apelados porque éstos incumplieron con el repago en plazos mensuales de la obligación contraída con la institución bancaria. Sobre este hechos material esencial no existe controversia. El hecho de que otra Sala del TPI hiciera cumplir la Resolución de DACO que determina la existencia de vicios de construcción en el inmueble, mediante Sentencia emitida a esos efectos, **no tiene el efecto de liberar automáticamente a los apelados de su**

**obligación prestataria, ni de impedir al Banco declarar vencida la deuda.**

En consecuencia, **concluye erróneamente el foro primario que en virtud de la Resolución de DACO los apelados quedaron liberados de la obligación contraída con Doral Bank (ahora BPPR)** y que por ello el Banco estaba impedido de declarar vencidos los pagos mensuales del préstamo por incumplimiento por ausencia de causa.

Es preciso destacar que mediante el **contrato de préstamo** nace la obligación del prestatario de devolver el dinero prestado en la fecha y lugar designado en el contrato, incluyendo el pago de los intereses devengados. 31 LPRA secs. 3174 y 3175. Asimismo, la obligación contraída por los apelados mediante el contrato de préstamo y la promesa de pago o pagaré no quedó extinguida con la Resolución de DACO, por lo que tampoco lo está la hipoteca que garantiza su pago, la cual está subordinada a la obligación principal en su existencia y extinción. Véase, *Lietchty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496 (1980). Cuando se trata de la acción de nulidad de contrato, los tribunales deben cualificar **la alegada causa de esa nulidad y la consecuencia inmediata que esta tiene sobre la validez y eficacia de la relación contractual.**

Contrario a lo resuelto por el foro primario, ni el contrato de préstamo ni la hipoteca que garantiza el pagaré se convirtieron en contratos sin causa a raíz de la Resolución de DACO sobre vicios de construcción. Dicha Resolución no declara la nulidad del contrato de préstamo ni del pagaré garantizado por la hipoteca, que BPPR interesa ejecutar. Las

obligaciones contraídas por los apelados con la institución financiera siguen siendo exigibles por BPPR. El hecho de que los apelados hayan traído al pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca a ARF Development como tercero demandado, **no priva de causa a los contratos de préstamo e hipoteca.**

Analizada la controversia bajo el marco doctrinal previamente esbozado, concluimos que como cuestión Derecho, incidió el foro primario al resolver que al ser nula la compraventa por los vicios de construcción del inmueble adquirido por los apelados (tal y como lo declaró DACO en su Resolución). En vista de ello, es automáticamente nula la transacción realizada entre los apelados y el acreedor hipotecario, mediante la cual se suscribió el pagaré y se constituyó la hipoteca que lo garantiza la cual grava el referido inmueble.

Con estos antecedentes, concluimos que incidió el TPI al declarar Sin Lugar la Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca presentada por Doral Bank (sustituida por BPPR), contra los apelados. Surge expresamente como hecho incontrovertido en la Sentencia Sumaria, que “los apelados no disputaron la existencia de la deuda por haberse incumplido con las obligaciones sobre el repago en plazos mensuales, por lo que se aceleró la totalidad de la deuda convirtiéndola en vencida, líquida y exigible”. Véase Pág. 4-5 de la Sentencia Sumaria apelada.

De los documentos evaluados por el TPI y de sus determinaciones de hechos incontrovertidas **surge que los**

**apelantes tienen una deuda con BPPR que está vencida, es líquida y exigible.** Como cuestión de derecho el foro primario erró al concluir que la Resolución de DACO, donde el Banco no fue parte, tuvo el efecto de extinguir las obligaciones de los apelantes con la institución financiera. Conviene reiterar que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación por cuya seguridad fue constituida. Véase, Artículo 155 de la *Ley Hipotecaria*, 30 LPRA sec. 2551

BPPR tiene una garantía válida sobre un instrumento negociable que la faculta a ejecutar la garantía principal sobre el pagaré hipotecario, así como la garantía hipotecaria accesoria a ésta, en ocasión de un impago. Procede devolver el caso al foro primario para que se venda en pública subasta la finca concernida de no efectuarse el pago de la suma adeudada. Véase *Desarrolladora Caribe, S.E. VS. Ven-Lour Enterprises, Inc. et als*, 2017 TSPR 96.

Con estos antecedentes, procede REVOCAR la Sentencia Sumaria por ser contraria a Derecho, y ordenar al TPI continuar con el procedimiento de ejecución de hipoteca solicitado por BPPR.

#### IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia REVOCAMOS la Sentencia apelada. Ordenamos al TPI continuar con el procedimiento de ejecución de hipoteca.

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

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