ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE
PANEL II

BANCO POPULAR DE PUERTO RICO Peticionarios v. ALMA IRIZARRY CASTRO T/C/P ALMA G. IRIZARRY CASTRO Demandante v LCDO. ARNALDO A. MIGNUCCI, LCDO. KENDALL E. KRANS Y LCDO. EUGENE F. HESTRES Querellado	KLCE201801137	Certiorari, procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil Núm.: K CD2015-2004 Sobre: Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente el Juez González Vargas, la Juez Ortiz Flores y el Juez Rodríguez Casillas.

Gonzalez Vargas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de diciembre de 2018.

Comparece Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o el peticionario) y solicita la revocación de la Resolución emitida el 21 de mayo de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI o foro primario), notificada el 24 de mayo del corriente año. Mediante la referida Resolución el foro primario declaró *no ha lugar* la *Moción de Sentencia por la Alegaciones* presentada por BPPR, en la que el peticionario solicitó la desestimación de la *Reconvención* presentada por la Sra. Alma Irizarry Castro (señora Irizarry Castro o la recurrida) en el pleito sobre Cobro de Dinero presentado contra esta por BPPR.

El 14 de septiembre de 2015, BPPR presentó Demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la señora Irizarry Castro. En síntesis, BPPR alegó en la Demanda que el 25 de octubre de 2008 otorgó un préstamo a la recurrida por la suma principal de $178,600.00, más intereses desde esa fecha a razón de 6.250%; que a esos efectos la señora Irizarry Castro suscribió un pagaré; que para garantizar el préstamo se constituyó hipoteca sobre el Apto. 301 del edificio multipisos Hyde Park Tower, ubicado en la Ave. Las Marías en la Urb. Hyde Park; que la escritura de hipoteca constaba **presentada** en el Registro de la Propiedad y que luego del pago vencedero el 1 de marzo de 2015 la recurrida no hizo ningún pago en relación con el préstamo.

El 26 de octubre de 2015 la señora Irizarry Castro presentó *Moción en Solicitud de Desestimación* en la que alegó que, ante la denegatoria de inscripción del Régimen de Propiedad Horizontal del Condominio Hyde Park Tower, donde ubica el referido Apto. 301, la hipoteca que pretendía gravar el mismo tampoco resultó inscribible. Razonó la recurrida que, toda vez que jurídicamente la hipoteca es inexistente, la reclamación de BPPR dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio. El 26 de enero de 2016 la señora Irizarry Castro presentó *Contestación a Demanda* en la que expuso que BPPR actuó con falta de diligencia en la otorgación del préstamo y que por ello la obligación entre ambos era inexistente.

El 24 de junio de 2016 BPPR enmendó la Demanda a los efectos de incluir únicamente una reclamación en cobro de dinero y eliminar la acción de ejecución de hipoteca. Así las cosas, el 21 de diciembre de 2016 la señora Irizarry Castro enmendó su Contestación y presentó *Contestación a Demanda y Reconvención*. La recurrida reconvino al amparo de la Sección 606 de la Ley de Transacciones Comerciales y reclamó rescindir el Pagaré y recuperar el instrumento o el producto cuyo

pago Popular Mortgage exige en la Demanda Enmendada.[1] La recurrida alegó que BPPR mediante acciones y omisiones le ocasionó daños y sufrimientos por culpa y negligencia crasa, los cuales valoró en $75,000.00. Asimismo reclamó daños económicos al amparo de los Arts. 1802 y 1803 del Código Civil, los cuales valorizó en $121,000.00. La señora Irizarry Castro reclamó igualmente al amparo del Art. 1258 de Código Civil, la devolución de lo aportado en virtud el contrato de préstamo, que estimó en una suma de $120,111.24 dólares.

Entre los hechos alegados en la Reconvención la recurrida señaló que como parte de los trámites ordinarios que lleva a cabo BPPR en el curso ordinario de los negocios para otorgar préstamos, procuró un Estudio de Título para el Apt. 301 del Condominio Hyde Park Tower previo a otorgar la Escritura de Primera Hipoteca y el correspondiente pagaré. Asimismo, la señora Irizarry Castro alegó que cuando acudió al BPPR confió en el hecho de que de haber existido algún problema o situación que pudiere afectar, impedir, alterar, invalidar o hacer ineficaz la naturaleza del préstamo hipotecario que tenía la intención de otorgar, BPPR se lo hubiese informado con anterioridad.[2] Sostuvo además, que BPPR **por segunda ocasión, ocultando información esencial, llevó a cabo la otorgación de una escritura de modificación de hipoteca que conocía que no tendría cabida en el Registro de la Propiedad al igual que la Escritura de Primera Hipoteca.** Ello, por la situación registral sobre condiciones restrictivas del Condominio Hyde Park Tower, que impidió su inscripción como régimen de propiedad horizontal y la inscripción de la primera escritura de hipoteca otorgada en el año 2008. En su Reconvención la recurrida enfatizó que tanto el BPPR como los notarios autorizantes de ambas escrituras de hipoteca, seleccionados por BPPR, ocultaron la realidad registral del inmueble que impide la inscripción de las hipotecas que garantizaban el préstamo y responden

[1] Véase Alegaciones 5,6 y 13 de la Reconvención presentada por la señora Irizarry Castro ante el foro primario.
[2] Ver Alegaciones 17 y 19 de la Reconvención.

solidariamente. Finalmente, la recurrida solicitó la nulidad del contrato de préstamo y reclamó daños.

BPPR replicó a la *Reconvención*. En esencia BPPR señaló que los vicios en el título del inmueble debían ser saneados por el vendedor y no por ellos como institución financiera. BPPR levantó como defensa afirmativa la falta de parte indispensable en referencia a los notarios autorizantes de las escrituras a los que alude la Reconvención y alegó que son improcedentes las reclamaciones hechas por la recurrente en la Reconvención.

El 23 de marzo de 2017, BPPR presentó *Moción* para que se *dictara sentencia por las alegaciones* en la que señaló que la recurrente tiene únicamente reclamación contra el vendedor y no contra la institución bancaria que le prestó el dinero para la compraventa del inmueble. Así las cosas, BPPR señaló que ésta carece de causa de acción contra BPPR y solicitó la desestimación de la Reconvención.

Mediante *Resolución* emitida y notificada el 21 y 24 de mayo de 2018, el TPI declaró no ha lugar la *Moción de Sentencia por las Alegaciones* presentada por BPPR y se negó a desestimar la Reconvención presentada por la recurrida ante el TPI. En dicha Resolución el foro primario formuló determinaciones de hechos para fines de la Solicitud de Sentencia por las Alegaciones de BPPR, las cuales resumimos y adoptamos:

> 1. El 25 de octubre de 2008, la señora Irizarry Castro y BPPR otorgaron una escritura de hipoteca sobre el apartamento 301 del Condominio Hyde Park Tower.
>
> 2. En esa fecha, la señora Irizarry Castro también otorgó un pagaré a favor de Popular Mortgage por la suma de $178,600.00, el cual estaba garantizado por la hipoteca constituida sobre el apartamento 301 del Condominio Hyde Park Tower, en la urbanización Hyde Park. BPPR escogió a la Compañía Bankers Title para realizar el estudio de título que se utilizó en la otorgación de la escritura pública de hipoteca y además, escogió al notario público Arnaldo A. Mignucci para autorizar la referida escritura.
>
> 3. El 2 de febrero de 2012, la señora Irizarry Castro acordó con BPPR modificar la hipoteca original y BPPR escogió al notario público Francois Hestres Rodríguez para autorizarla. **Al momento de modificarse la hipoteca original, esta no había sido inscrita en el Registro de la Propiedad.**

4. **El 15 de diciembre de 2015, el Registro de la Propiedad denegó la inscripción del Condominio Hyde Park Tower como régimen de propiedad horizontal**, por lo cual fueron denegadas las inscripciones de las escrituras de hipoteca, tanto la original como la modificada otorgadas por BPPR y la recurrida.

5. La señora Irizarry Castro realizó su último pago del préstamo hipotecario el 1 de marzo de 2015 y el 14 de septiembre de 2015 BPPR incoó la Demanda en Cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra esta.

Concluyó el foro primario que con este cuadro fáctico y procesal **correspondía permitir a la señora Irizarry su día en corte para probar sus alegaciones o para que el tribunal quede convencido de la inexistencia de la causa de acción.** Razonó el TPI que la presunta tenencia de mala fe del pagaré y la negligencia en la otorgación del préstamo, son elementos de intención y negligencia que no pueden resolverse por la vía sumaria, ya que de probarse estos elementos los mismos tendrían implicaciones en el contrato de préstamo y la tenencia del pagaré. Concluyó, además, que en cuanto a la falta de parte indispensable, la señora Irizarry presentó demanda de terceros en contra de los notarios que intervinieron en la autorización de las escrituras de compraventa de hipoteca. Asimismo, destacó el TPI que una vez el tribunal tuviese un cuadro fáctico más claro sobre los interventores en la cadena de eventos, estaría en mejor posición para decidir si existía o no responsabilidad por parte del BPPR. Finalmente, el foro primario descartó que la acción en daños de la recurrida estuviese prescrita y concluyó que esta emana de la relación contractual entre las partes.

El 6 de junio de 2018 BPPR presentó *Moción de Reconsideración a la Resolución Emitida el 21 de mayo de 2018*, la cual fue declarada no ha lugar por el TPI mediante Resolución dictada el 23 de julio de 2018, y notificada el 25 de julio del año en curso.

Inconforme, BPPR presentó el recurso de epígrafe y señala comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

A. ERRO EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA POR LAS ALEGACIONES AUN CUANDO AIC NO PODRÁ PROBAR QUE DESCONOCÍA

DE LAS CONDICIONES RESTRICTIVAS AL MOMENTO DE OTORGAR LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS AL PRÉSTAMO QUE TOMÓ DE BPPR.

B. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DARLE CURSO A UNA CAUSA DE ACCIÓN QUE DESCANSA EN UNA ALEGADA IGNORANCIA O DESCONOCIMIENTO DE UNA CONDICIONES RESTRICTIVAS, CUANDO ESAS CONDICIONES RESTRICTIVAS SURGÍAN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y POR FUNCIÓN DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL AIC NO PUEDE NEGAR QUE DESCONOCÍA SU EXISTENCIA.

C. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETEMINAR QUE AIC TIENE UNA CAUSA DE ACCIÓN CONTRA EL BPPR, CUANDO LA ÚNICA RECLAMACIÓN QUE LE RECONOCE NUESTRO ORDENAMIENTO ES CONTRA EL VENDEDOR.

D. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO DETERMINAR QUE LAS CAUSAS DE ACCIÓN EN DAÑOS Y PERJUICIOS AL PALIO DE LOS ARTÍCULOS 1802 Y 1803 DEL CÓDIGO CIVIL ESTÁN PRESCRITAS.

E. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE AIC INCLUYÓ EN LA RECONVENCIÓN UNA CAUSA DE ACCIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS CONTRACTUALES

El 6 de noviembre de 2018, BPPR *presentó Solicitud de Orden para Paralizar el Descubrimiento de Prueba al Amparo de la Regla 35 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.*

Transcurrido en exceso el término dispuesto por nuestro Reglamento para la presentación de la oposición al recurso, resolvemos sin el beneficio de la comparecencia de la parte recurrida.

II

A. Certiorari

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1 (2009);

El auto de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional y extraordinario mediante el cual un tribunal de mayor jerarquía puede

rectificar errores jurídicos en el ámbito provisto por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, *supra; Pueblo y. Colón Mendoza*, 149 DPR 630 (1999) y de conformidad a los criterios dispuestos por la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-A, R. 40. A pesar de ser un asunto discrecional, la RegIa 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones esboza los siete criterios que esta curia tomará en consideración al determinar si expide o no un auto de *certiorari*. La antes mencionada regla dispone que para determinar si debemos expedir un auto de *certiorari* debemos tomar en consideración los criterios allí expuestos:

De acuerdo a lo dispuesto en la citada Regla 40, *supra*, debemos evaluar "tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada, a los fines de determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio." *Torres Martínez v. Torres Ghig!iotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

En tal sentido, la función de un tribunal apelativo frente a la revisión de controversias a través de *certiorari* requiere valorar la actuación del foro de primera instancia y predicar su intervención en si Ja misma constituyó un abuso de discreción. En ausencia de tal abuso o de acción prejuiciada, error o parcialidad, conviene no intervenir con las determinaciones del Tribunal de Primera Instancia. *Zorniak y. Cessna*, 132 DPR 170 (1992); *Lluch y. España Service Sta*., 117 DPR 729 (1986).

B. La Sentencia por las Alegaciones

La Regla 10.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R.10.3, La regula el proceso a seguir respecto a una moción de desestimación presentada luego de haberse notificado todas las alegaciones. *Montañez y. Hospital Metropolitano*, 157 DPR 96,101-102 (2002). La Regla 10.2, *supra*, dispone en lo pertinente que "[d}espués que se hayan presentado, todas las alegaciones, cualquier parte podrá solicitar al tribunal que dicte sentencia parcial o total por las alegaciones, sujeto a las disposiciones de la Regla 42.3."

La Regla 10.3 de Procedimiento Civil, *supra*, no priva a los litigantes de su derecho a un juicio justo e imparcial, cuando de cumplirse con determinados requisitos y a petición de una parte, se demuestra al Tribunal que no es necesario celebrar el juicio en su fondo. Así, por no existir controversia sobre los hechos materiales, no hay necesidad de celebrar una vista probatoria. *PAC y. ELA*, 150, 359, 377 (2000). El estándar a utilizarse al resolver una moción bajo la Regla 10.3 de Procedimiento Civil, supra, es aquel que debemos aplicar al considerar una moción de desestimación, basada en que la demanda dejó de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2; *Montañez v. Hospital Metropolitano*, *supra*.

Al disponer de una moción para desestimar el pleito el Tribunal está compelido a dar por ciertos y buenos todos los hechos bien alegados y expresados de manera clara y concluyente, que no den margen a dudas. *Roldán v. Lutrón, S.M. Inc.,* 151 DPR 883, 891 (2000). Las alegaciones hechas en la demanda o en la reclamación hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente y de manera más favorable posible para la parte demandante. *Dorante v. Wrangler of PR*, 145 DPR 408,414 (1998). En este contexto, la demanda no debe desestimarse a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, independientemente de los hechos que puedan ser probados en apoyo a su reclamación. *Pressure Vessels v. Empire Gas, P.R.* 137 DPR 497,505 (1994). Para que la parte demandada prevalezca ante una moción de desestimación, tiene que demostrar de forma certera que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que pueda ser probado en apoyo a su reclamación, incluso cuando se interprete la demanda lo más liberalmente posible a su favor. *Pressure Vessels v. Empire Gas*, P.R., supra, págs. 504-505.

C. Los Daños Contractuales y la Prescripción

Los contratos son una fuente de obligación. 31 LPRA sec. 2992. En nuestro ordenamiento jurídico gobierna el principio de *pacta sunt servanda*, ya que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes. 31 LPRA sec. 2934. Cónsono con el principio rector de libertad de contratación, las partes podrán establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, y al orden público. 31 LPRA sec. 3372; *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins*., 176 DPR 512 (2009).

El Artículo 1206 del Código Civil establece que "el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio". 31 LPRA sec. 3371. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y, desde entonces, obligan no solo al cumplimiento de lo pactado, sino también *a todas las consecuencias* que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LP RA. sec. 375; *Banco Popular de P.R. v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). (Énfasis en original).

Por otra parte, la "culpa contractual" es la que surge del incumplimiento de las obligaciones que han convenido los contratantes. Éstos han establecido unas normas que se han obligado a cumplir y, del incumplimiento con las mismas, surge la culpa. A. Borrell Macia, Responsabilidades Derivadas de Culpa Extracontractual Civil, 2da ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1958, pág. 75. Así, la culpa y/o negligencia del deudor contractual consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación. 31 LPRA sec. 3021. Ahora bien, **en caso de incumplimiento contractual, el perjudicado tiene un término lo prescriptivo de quince (15) años para reclamar**. Art. 1864, 31 LPRA sec. 5294.

El Código Civil de Puerto Rico, distingue entre los daños derivados del incumplimiento de contrato, Art. 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec.

3018 y los daños derivados de la culpa extracontractual, Art. 1802, *supra*. En ambas situaciones, la "indemnización de daños exige una conducta antijurídica causante de los daños, bien por infringir lo acordado en contrato o bien por infringir el principio general de no causar daño a nadie. *Ramos Lozada v. Orientalist Rattan Furniture, Inc*., 130 DPR, 712, 722 (1992). Con relación a los daños contractuales el Código Civil dispone en su Artículo 1054, 31 L.RR.A. sec. 3018, **que quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.** *Trinidad v. Chade,* 153 D.P.R. 280, 290 n. 6 (2001). En el contexto de incumplimiento contractual, se entiende que existe dolo cuando se induce a una parte a otorgar un contrato mediante "maquinaciones insidiosas". *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 229 (2007). Según se ha definido, el dolo "implica todo un complejo de malas artes, contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente para beneficio propio, en que viene a reunirse el estado de ánimo de aquel que no sólo ha querido el acto, sino que, además, ha previsto y querido las consecuencias antijurídicas provenientes de él". Íd. También constituye dolo "el callar sobre una circunstancia importante relacionada con el objeto del contrato". *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 886 (2008).

Existen dos acepciones del dolo que están reguladas en el Código Civil: el dolo que ocurre en la etapa inicial de la contratación y el que se manifiesta al momento de la consumación del contrato. *S.L.G. Ortiz Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 63 (2011). La primera es motivo de anulabilidad de un contrato por haberse prestado **consentimiento viciado**, y la segunda, que se conoce como el dolo contractual, ocurre en el momento en que se incumple la obligación y está regida por el Artículo 1054 del Código Civil, *supra*, y el Art. 1055 del mismo Código (31 LPRA sec. 3019). Íd.

En el proceso de auscultar la intención de las partes, los tribunales debemos atender principalmente los actos anteriores, coetáneos y posteriores al acuerdo, así como cualquier otra circunstancia indicativa de sus voluntades. Artículo 1234, Cód. Civil de P.R., 31 L.P.R.A. 3472; *Blas v. Hospital Guadalupe*, 167 D.P.R. 439, 450-451 (2006).

En los casos de incumplimiento de contrato la indemnización apropiada comprende el valor de la pérdida sufrida y la ganancia que se dejó de obtener por motivo del incumplimiento. Art. 1059 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3023; AMECO y. Jaress Corp., 98 D.P.R. 838, 844-845 (1971).

D. El Contrato de Préstamo y el Pagaré

En materia de contratos especiales, el Artículo 1631 del Código Civil define el contrato de préstamo como "aquel mediante el cual una parte entrega a otra (...) un dinero o cosa fungible con [la] condición de volver otro tanto de la misma especie o calidad". Art. 1631 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4511. El contrato de préstamo se caracteriza por su efecto traslativo, pues el prestatario recibe el título de la cosa que es objeto de préstamo, o sea, el prestamista entrega la cosa desde que queda consumado el contrato y es el prestatario quien permanece obligado a devolver lo pactado en el término que establecieran las partes.[3] Por su parte, no se deberán intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado. Artículo 1646 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4573; Vélez Torres, *op. cit*., pág. 457.

El pagaré es un instrumento negociable que como contrato es una obligación que se rige por la Ley de Transacciones Comerciales, Ley Núm. 208-1995, según enmendada, 19 LPRA. sec. 501 *et seq*. La sección 2-104 dispone que se considerará negociable todo instrumento escrito y firmado, que contenga una promesa u orden incondicional de pagar una suma específica de dinero, pagadero al portador o a la orden de un apersona identificada, con vencimiento a la presentación o en fecha

[3] Vélez Torres, J.M., Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos, Rev. Jur. UIPR, San Juan, Ed., 1990, pág. 451.

específica y que no contenga ninguna otra promesa u orden. *Santos de García v. Banco Popular*, 172 DPR 759, 769 (2007). Conforme al Artículo 405 de la Ley de Instrumentos Negociables la posesión del pagaré se presume de buena fe. 19 LPRA sec.92.

La sola posesión equivale al título y le da al portador legitimación para presentarlo al cobro, porque "advino a la vida del derecho como documento negociable con valor". *Liechty v. Descartes Saurí,* 109 DPR 496, 502 (1980); *Lozada Merced v. Registrador*, supra, a la pág. 104; *Navedo Torres v. Registrador*, 87 DPR 794, 798 (1963), y *Vendrell v. Torres Aguiló*, *supra*, pág. 876.

Corresponde al deudor demandado probar el defecto que le impide al portador presentarlo para su cobro. En ausencia de prueba de que, en efecto, no hubo causa onerosa para recibir el pagaré negociable garantizado con una hipoteca inmobiliaria, la presunción de validez que cobija las obligaciones principales constituidas en el pagaré, también aplica a las obligaciones subsidiarias, esto es, a las garantías. *Arroyo Pratts v. Tribunal Superior*, 98 DPR 149, 151 (1969); *Pereira v Commercial Transport Co*., 73 DPR 326, 330 (1952); *Caguas Co. v. Mombille*, 58 DPR 300, 307 (1941); *The Texas Co. v. Estrada, y Álvarez, Int.,* 50 DPR 743, 749 (1936).

F. La Inscripción Constitutiva en las Hipotecas y en el Régimen de propiedad Horizontal.

La hipoteca es una garantía de naturaleza real, que se caracteriza por su accesoriedad y por su función aseguradora de una deuda en dinero. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994). El derecho real de la hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la "realización del valor" del inmueble hipotecado. Id. El concepto de la hipoteca no aparece definido en el Código Civil. En su libro *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, el profesor Luis Rafael Rivera Rivera define a la hipoteca de la siguiente manera:

> Un derecho real que [...] sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la

> realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular.[4]

A tono con lo anterior, la hipoteca es una garantía de naturaleza real, que se caracteriza por su accesoriedad y por su función aseguradora de una deuda en dinero. *Vázquez Santiago v. Registrador,* 137 D.P.R. 384, 388 (1994). El derecho real de la hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la "realización del valor" del inmueble hipotecado. El Código Civil, establece varios requisitos para la validez de una hipoteca, a saber; que la hipoteca se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; que el bien hipotecado le pertenezca a la persona que intenta hipotecarla y que esa persona tenga la libre disposición de sus bienes. Art. 1756 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5001. Además de estos requisitos, es imperativo que la hipoteca se inscriba en el Registro de la Propiedad para que sea válida. Art. 1774 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5042. El crédito que garantiza una escritura de hipoteca que no esté inscrita en el Registro de la Propiedad es tan solo un crédito personal. *Rosario Pérez V. Registrador*, 115 D.P.R. 491, 493 (1984).

Como regla general nuestro derecho registral inmobiliario es de carácter declarativo. 113 DPR 181 (1982). La inscripción constitutiva de la hipoteca en el Registro de la Propiedad es una excepción a la norma general del principio de inscripción en Puerto Rico. Dicho principio se refiere a los efectos de la inscripción en el Registro en cuanto a la existencia de un derecho real.[5] Como, regla general, la transmisión, constitución y extinción de los derechos reales se llevan a cabo válidamente fuera del Registro de la Propiedad y su inscripción es voluntaria y, meramente declarativa. De ordinario lo único que hace el Registro es darle publicidad a negocios jurídicos válidos que existen fuera

---

[4] L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 481.
[5] L. Rivera Rivera, op. cit., pág. 40.

de él. Como excepción, la inscripción del derecho hipotecario es de carácter constitutivo. José María Chico y Ortiz entiende que "la inscripción es constitutiva cuando se exige como requisito necesario [...] para que la constitución o transmisión de un derecho real inmobiliario se produzca."[6]

Asimismo, la inscripción del régimen de propiedad horizontal es de carácter constitutivo. Una de las características principales del régimen de propiedad horizontal es su naturaleza voluntaria, constitutiva en virtud de la inscripción y catastral. Es decir, **la existencia del régimen está supeditada a su inscripción en el Registro de la Propiedad**. 31 LPRA sec. 1291-1292k. Precisamente por ello es necesario que la escritura matriz que sea inscrita en el Registro de la Propiedad describa cada apartamento con su número correspondiente, expresión de sus medidas, piezas de que conste, puerta principal de entrada, y el lugar con el cual comunica, así como la superficie de la totalidad de los apartamientos con la fijación del porcentaje de los gastos, ganancias y derechos que tiene en los elementos comunes. 31 LPRA sec. 1291, 1292, 1292a y 1292b. Véase además, *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, *supra*, pág. 845- 846. En cuanto a **la inscripción constitutiva del régimen de propiedad horizontal destacamos que en *Park Tower y. Registradora*, 194 DPR 244 (2015), caso que involucra precisamente al complejo residencial aquí en controversia, el Tribunal Supremo, mediante recurso gubernativo, confirmó la nota de la Registradora de la Propiedad que denegó la solicitud de inscripción del Condominio Hyde Park Tower como régimen de propiedad horizontal, por ser contrario a la servidumbre en equidad constituida mediante Escritura Pública sobre la urbanización Hyde Park, la cual consta inscrita en el Registro de la Propiedad como un gravamen de naturaleza real.**[7]

---

[6] J.M. Chico y Ortiz, Estudios sobre derecho hipotecarjo, Madrid, Ed. Marcial Pons, 1994, T.l, pág. 213.

[7] Para que una propiedad inmueble sea gravada válidamente mediante una servidumbre en equidad, sus cláusulas restrictivas deben constar en una escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. *Residentes Parkville y. Díaz*, 159 DPR, 374 a - la pág. 384 (2003)

III

Los hechos que motivan la presentación del recurso de epígrafe son secuela de la nota denegatoria de la Registradora de la Propiedad de la Sección Segunda de San Juan que denegó la inscripción del Condominio Hyde Park Tower, como régimen de propiedad horizontal, por estar la Urbanización Hyde Park afecta por condiciones restrictivas (servidumbres de equidad), debidamente inscritas. Según antes indicado, dicha nota denegatoria fue confirmada por el Tribunal Supremo en el citado caso de *Park Tower v. Registradora*,194 DPR 244 (2015).

Se recordará que, en lo pertinente al recurso que nos ocupa, BPPR demandó en cobro de dinero y ejecución de hipoteca a la señora Irizarry Castro y la recurrida reconvino al amparo de la Sección 606 de la Ley de Transacciones Comerciales. Esta reclamó rescindir el Pagaré y recuperar el instrumento o el producto cuyo pago Popular Mortgage exige en la Demanda Enmendada. Se recordará además que, en dicha Demanda Enmendada el BPPR eliminó la acción de ejecución de hipoteca, precisamente por la falta de inscripción de la hipoteca en el Registro. Por su parte, la señora Irizarry Castro reclamó igualmente en su *Reconvención*, al amparo del Art. 1258 de Código Civil, lo que aportó en virtud del contrato de préstamo con garantía hipotecaria, que estimó en una suma de $120,111.24 dólares.

La causa de acción de la recurrida en su Reconvención descansa, además, en el alegado conocimiento de BPPR sobre el impedimento para la inscripción del régimen de propiedad horizontal y las hipotecas sobre unidades de apartamentos inexistentes, en el condominio Hyde Park Tower. Sostiene adicionalmente la recurrida en la Reconvención que ya el BPPR conocía de dicho impedimento al momento de otorgarse la escritura de modificación de hipoteca que garantizaba el préstamo que BPPR pretende cobrar mediante la acción en cobro de dinero. Si bien por el principio de publicidad registral ambas partes debían conocer los defectos registrales para la inscripción del régimen de propiedad horizontal y las hipotecas, ello de por sí no implica que la recurrida

carezca necesariamente de causa de acción en esta etapa de los procedimientos. Téngase en cuenta, además, que los notarios que autorizaron los instrumentos públicos de la transacción fueron escogidos por BBPR y el estudio de título en el que ambas partes descansaron también fue gestionado por BPPR.

Para efectos de la solicitud de sentencia por tas alegaciones, al tomar como ciertos los hechos bien alegados en la Reconvención, surgen alegaciones de actos anteriores, coetáneos y posteriores al otorgamiento del contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre negligencia e intención que hacen necesaria la celebración de un juicio en sus méritos. Precisamente, en el proceso de auscultar la intención de las partes, los tribunales debemos atender principalmente los actos anteriores, coetáneos y posteriores al acuerdo, así como cualquier otra circunstancia indicativa de sus voluntades.

Los hechos bien alegados en la Reconvención de la recurrida se presumen correctos para efectos del remedio invocado y el análisis de derecho aplicable debe interpretarse del modo más favorable para la recurrida. Empleado el análisis correspondiente, el TPI evaluó *prima facie* las alegaciones de la recurrida y sobre esa base, razonablemente concluyó que ésta estableció hechos en su Reconvención que, de probarse en su día, podrían constituir un reclamo válido que a su vez acarreara la concesión de un remedio judicial. Contrario a lo esbozado por BPPR la Resolución recurrida no es manifiestamente errónea.

En consecuencia, conforme al enfoque liberal que impone nuestro ordenamiento al evaluarse una solicitud de sentencia por las alegaciones concluimos que, en cuanto al pedido del BPPR sobre la desestimación de la Reconvención de la señora Irizarry Castro, no abusó de su discreción el foro primario al permitir a la recurrida tener su día en corte para probar su reclamación.

En referencia al planteamiento de prescripción de la causa de acción de la recurrida en su Reconvención, el foro primario tampoco abusó de su discreción al concluir que dicho reclamo no ha prescrito.

Para efectos de la Reconvención de la recurrida, igualmente el foro primario tiene discreción para auscultar en el juicio en sus méritos si en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales como acreedor hipotecario, BPPR incurrió o no en dolo o negligencia. Téngase presente que suscribieron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, y los alegados actos preparatorios y coetáneos para lograr su consecución por los que la recurrida reclama daños podrían ser producto de la relación contractual entre las partes, por lo que en ese caso el término prescriptivo de la acción sería de quince años.

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se expide el recurso presentado y se confirma el dictamen interlocutorio. Por consiguiente, declaramos no ha lugar la Solicitud de *Orden de Paralización* presentada por BPPR.

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

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