

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

FEDERAL NATIONAL
MORTGAGE ASSOCIATION
t/c/c FANNIE MAE

Demandante-Recurrida

v.

AIDA MINERVA ARROYO
RIVERA POR SÍ Y COMO
MIEMBRO DE LA SUCESIÓN
DE JUAN MANUEL MONGE
LAFOSSE, COMPUESTA POR
JOEMILL MONGE MONTES;
JUAN MANUEL MONGE
ARROYO; AISHA MONGE
ARROYO; KEISHA MONGE
ARROYO

Demandados-Peticionarios

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Bayamón

Caso Núm.
DCD-2011-0379

Sobre:

Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

KLCE201801491

Panel integrado por su presidenta, la jueza Cintrón Cintrón, la jueza Surén Fuentes y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

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

Comparece ante este foro la señora Aida M. Arroyo Rivera por sí y como miembro de la Sucesión de Juan Manuel Monge Lafosse (Sucesión Monge Lafosse o peticionaria) con el fin de solicitar la revisión de la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), el 13 de agosto de 2018, archivada en autos y notificada el 15 de agosto de 2018. Mediante la referida *Orden*, el foro primario, entre otros extremos declaró, No Ha Lugar a la solicitud de desestimación de la demanda fundamentada en falta de jurisdicción por prescripción instada por ésta. La peticionaria solicitó su reconsideración en cuanto a dicha determinación. Esta fue declarada No Ha Lugar mediante *Orden* del 21 de septiembre de 2018.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, expedimos el auto a los fines de confirmar la Resolución recurrida.

I.

Conforme surge del expediente, el 1 de julio de 2005, se otorgó ante el Notario Rafael A. Malavé Negrón un pagaré con fecha específica a favor de Doral Bank. Para garantizar el pago de dicho pagaré se constituyó hipoteca voluntaria mediante la Escritura Número 317 otorgada el mismo día ante dicho notario. La recurrida advino a ser tenedora de buena fe de dicho pagaré y el 7 de febrero de 2011, presentó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de la peticionaria. En ella planteó que las cláusulas de la hipoteca fueron incumplidas, ya que no fueron satisfechas las mensualidades vencidas desde el 1 de marzo de 2010. La peticionaria contestó la demanda e interpuso una reconvención. Tras múltiples incidentes procesales, la demanda fue desestimada al amparo de la R. 39.2(a) de Procedimiento Civil por incumplimiento con el descubrimiento de prueba por parte de la recurrida.

El 29 de septiembre de 2016, Fannie Mae, por medio de una nueva representación legal, presentó una *Moción Asumiendo Representación Legal y Urgente Moción en Solicitud de Nulidad de Sentencia*. La peticionaria se opuso bajo el fundamento de que el tribunal carecía de jurisdicción para evaluar la solicitud. El 30 de enero de 2017, el TPI emitió una resolución declarando No Ha Lugar la solicitud de Fannie Mae. Ante ello, dicha parte acudió a esta segunda instancia judicial mediante recurso de *Certiorari* y solicitó la revocación de ese dictamen. Un Panel hermano revocó la sentencia desestimatoria.¹ Tras recibir el mandato los procedimientos continuaron en el foro primario.

El 20 de octubre de 2017 la peticionaria enmendó su *Contestación a Demanda y Reconvención*. Planteó que la demanda instada en su contra se encontraba prescrita. Fannie Mae se opuso. Luego de varios

¹ Recurso de *Certiorari*, KLCE201700588.

trámites procesales, el 13 de agosto de 2018, el tribunal dispuso: “En cuando a los argumentos de la parte demandada sobre la falta de jurisdicción por prescripción, no ha lugar”. La peticionaria solicitó la reconsideración de esta Orden. El 21 de septiembre, el foro primario denegó dicha solicitud.

La peticionaria acudió a este foro intermedio mediante el recurso de título y formula el siguiente señalamiento de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar la demanda por prescripción.

El recurrido compareció oponiéndose a que se expida el recurso solicitado.

II.

A. Recurso de Certiorari

El auto de *Certiorari* es el vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). Su principal característica se basa en “la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

De ordinario, quien presenta un recurso de *Certiorari* pretende la revisión de asuntos interlocutorios que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *Certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *Pueblo v. Díaz De León*, 176 DPR 913 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, dispone que el recurso de *Certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia,

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.

Aun cuando un asunto esté comprendido dentro de las materias que podemos revisar de conformidad con la Regla 52.1, *supra*, para poder ejercer debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso es menester evaluar si, a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto de *Certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999).

Con el fin de que podamos ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *Certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que para ello debemos considerar. Éstos son:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Un *Certiorari* sólo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. Es decir, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a

la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención. De no ser así, procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado, de manera que se continúen los procedimientos del caso sin mayor dilación en el foro de primera instancia.

B. La prescripción de la acción hipotecaria

La hipoteca es una garantía de naturaleza real que se caracteriza por su carácter accesorio y por su función aseguradora de una deuda en dinero. 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. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994). De modo que, la hipoteca permite el cobro de una obligación dineraria, en determinadas circunstancias, mediante la realización del valor del inmueble hipotecado e independientemente de quien sea su titular.²

Nuestro más Alto Foro ha reiterado que el contrato de hipoteca supone la existencia de dos figuras jurídicas: la obligación principal y la hipoteca que la garantiza, no concibiéndose una hipoteca sin una obligación garantizada. *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653, 662 (2013); *Liechty v. Descartes Sauri*, 109 DPR 496, 500-501 (1980), Véase, además, el Art. 155 de la Ley Hipotecaria; 30 LPRA sec. 2551. El carácter accesorio de la hipoteca tiene como corolario que 1) extinguido el crédito, se extingue la hipoteca 2) transmitido el crédito, se transmite la hipoteca y 3) la nulidad o ineficacia del crédito provoca la nulidad o ineficacia de la hipoteca. *Liechty v. Descartes Sauri*, supra, a la pág. 502; L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da. ed, 2002, págs. 484-485.

En una acción de cobro de una acción hipotecaria, el Art. 1864 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5294, establece que la acción

² L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra. ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, a las págs. 485-486.

hipotecaria prescribe a los veinte (20) años. La figura de prescripción es materia sustantiva regida por las disposiciones del Código Civil. Arts. 1840-1875, 31 LPRA secs. 5261-5305. Constituye una forma de extinción de un derecho debido a la inercia de la relación jurídica por el transcurso de un período determinado de tiempo. *Santiago v. Ríos Alonso*, 156 DPR 181, 188 (2002); *Galib v. El Vocero*, 138 DPR 560, 566 (1995).

La prescripción extintiva aspira a asegurar la estabilidad de la propiedad y la certidumbre de los demás derechos. *Agulló v. ASERCO*, 104 DPR 224, 248 (1975). Su propósito es “evitar la incertidumbre de las relaciones jurídicas y castigar la inacción en el ejercicio de los derechos, ya que el transcurso del período de tiempo establecido por ley, sin que el titular del derecho lo reclame, da lugar a una presunción legal de abandono”. *González v. Wal-Mart, Inc.*, 147 DPR 215, 216 (1998).

De otra parte, la Ley Núm. 208-1995, conocida como Ley de Instrumentos Negociables, 19 LPRA secs. 401-2409, supra, fue creada con el propósito, entre otros, de agilizar el tráfico comercial.³ Dicha ley define pagaré como una promesa u orden de pago de una cantidad específica de dinero, con intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden, si el mismo:

- (1) Es pagadero al portador o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor;
- (2) Es pagadero a la presentación o 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.

Ley de Instrumentos Negociables, 19 LPRA, sec. 504(a).

A tenor con lo anterior, un pagaré será exigible dependiendo de si es pagadero a su presentación o en fecha específica, 19 LPRA sec. 508, supra. Así pues, si el pagaré es pagadero a su presentación, el término prescriptivo de veinte (20) años comenzará a transcurrir desde la fecha

³ Exposición de Motivos de la Ley Núm. 208-1995 (1995 (Parte 1) Leyes de Puerto Rico 1012-1014).

en que se inscribió la hipoteca. Por otro lado, si el pagaré es pagadero en fecha específica el término prescriptivo de veinte (20) años comenzará a transcurrir desde la fecha de vencimiento de dicho pagaré. De la misma forma, si el pagaré es pagadero en fecha específica, y el deudor falta al pago de un plazo, desde esa fecha comenzará a transcurrir el término prescriptivo de veinte (20) años. *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Deplet Jiménez*, 196 DPR 96 (2016); *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653 (2013).

Finalmente, en cuanto al término prescriptivo, la Ley de Transacciones Comerciales, 19 LPRA sec. 518(a), dispone que una acción para exigir el cumplimiento de una obligación contraída por una parte de un pagaré que es pagadero en fecha específica deberá comenzarse dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha o fechas de vencimiento estipuladas en el pagaré [...]. Por lo dicho, una vez vencida la fecha indicada en el pagaré, el acreedor tiene tres (3) años para poder exigir el pago. Ahora bien, de la propia Ley de Instrumentos Negociables, 19 LPRA sec. 5294, surge que esta disposición no será de aplicación a los pagarés hipotecarios. Específicamente, la Ley dispone que independiente de cualquier disposición en relación con el término prescriptivo de un pagaré garantizado por una hipoteca sobre bienes inmuebles, y todo interés devengado por tal obligación, deberá iniciarse dentro del término provisto por el Art. 1864 del Código Civil. En tal caso, entiéndase que en cuanto al pagaré hipotecario, el término prescriptivo para exigir el cumplimiento de la obligación será de veinte (20) años.

III.

En su único señalamiento de error, la peticionaria plantea que el foro primario debió desestimar la demanda de ejecución de hipoteca por no haber ejercitado su causa de acción dentro del término legal.

Insiste en que el término prescriptivo aplicable al pagaré hipotecario es el término de tres (3) años y se apoya en la Ley de Transacciones Comerciales. Plantea la peticionaria que, en el caso ante nuestra consideración, transcurrieron más de tres años desde el

momento en que la deuda se declaró vencida. Por ello, aduce se debe desestimar la demanda por prescripción.

Por su parte, la recurrida plantea que el término prescriptivo que aplica a la acción hipotecaria que nos ocupa es el término de 20 años. Sostiene que la acción para exigir el cumplimiento de una obligación de una parte de pagar un pagaré garantizado con una hipoteca será el término de veinte (20) años dispuesto por el Art. 1864 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*.

El estudio de los preceptos jurídicos a que hemos hecho referencia claramente revela que, la acción para exigir el cumplimiento de un pagaré garantizado con una hipoteca sobre bienes inmuebles, y todo interés devengado por la obligación, deberá iniciarse dentro del término dispuesto por el Art. 1864 del Código Civil, *supra*. La obligación que se reclama se relaciona con una hipoteca que fue garantizada con un pagaré con fecha específica. El término prescriptivo aplicable es de veinte (20) años y comenzó a contarse desde el 1 de marzo de 2010, fecha en que la peticionaria presuntamente dejó de pagar la hipoteca en cuestión. Ciertamente la acción instada no está prescrita por lo que resolvió correctamente el foro primario al declarar No Ha Lugar la solicitud de desestimación interpuesta.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *Certiorari* a los fines de confirmar la *Orden* recurrida.

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

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