

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

CARMEN JUDITH DÍAZ
MARTÍNEZ

Apelada

Vs.

LAS SUCESIONES DE
PABLO LÓPEZ VÁZQUEZ
Y RAMONITA ORTIZ
BONILLA T/C/C
RAMONITA ORTIZ DE
LÓPEZ COMPUESTAS
POR EDITH ESTHER
LÓPEZ ORTIZ

Apelante

KLAN201801055

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

Caso Núm.:
B2CI20160049

Sobre:

Cobro de Dinero;
Ejecución de
Hipoteca;
Nulidad de
Escritura

Panel integrado por su presidente el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas.

Cancio Bigas, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de agosto de 2019.

Comparece ante nosotros la señora Edith López Ortiz (en adelante, *señora López Ortiz o apelante*), soicitándonos que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aibonito, el 5 de julio de 2018 y notificada el 10 de julio de 2018. Mediante la misma, declaró "Con Lugar" la *Demanda* presentada por la la señora Carmen Judith Díaz Martínez (en adelante, *señora Díaz Martínez o apelada*). Contando con las posiciones de las partes, resolvemos.

I.

El **27 de marzo de 1998**, los esposos Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla suscribieron la Escritura Pública Núm. 2 sobre "Primera Hipoteca en

Garantía de Pagaré al Portador"¹ por la suma principal de \$110,000, ante un Notario Público, junto con el Pagaré correspondiente. Dicha hipoteca gravaba una propiedad en el Municipio de Coamo. La señora Edith Esther López Ortiz, hija de los comparecientes, intervino como testigo de lectura.

El **17 de abril de 2004**, los señores Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla suscribieron la Escritura Pública Núm. 23 sobre "Poder General"² a favor de su hija, Edith Esther López Ortiz.

El **27 de diciembre de 2005**, los señores Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla suscribieron la Escritura Pública Núm. 73 sobre "Compraventa"³ en la cual su hija, la señora Edith López Ortiz, compareció como compradora del inmueble anteriormente descrito. El precio de venta fue de **\$110,000.00**, de los cuales la apelante retuvo la cantidad de **\$10,000.00 para pagar la deuda hipotecaria que gravaba la propiedad.**⁴

El **14 de marzo de 2006**, los señores Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla, **representados por su hija**, la señora Edith Esther López Ortiz, suscribieron la Escritura Pública Núm. 2 sobre "Cancelación de Pagaré Hipotecario"⁵, mediante la cual se canceló la hipoteca de \$110,000 que gravaba el inmueble descrito. Ese mismo día, los señores Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla, **representados nuevamente por su hija**, la señora Edith Esther López Ortiz, suscribieron la Escritura Pública Núm. 3 sobre

¹ Apéndice del recurso de Apelación, págs. 149-155.

² *Íd.*, págs. 156-167.

³ *Íd.*, págs. 168-174.

⁴ *Íd.*, pág. 171.

⁵ *Íd.*, págs. 175-183.

"Primera Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador"⁶, gravando el inmueble descrito por la suma de \$115,000, junto con el pagaré correspondiente. Además, la señora López Ortiz suscribió un "Pagaré Personal"⁷ mediante el cual se comprometió a pagar al señor Israel Zayas Matos la suma de \$3,560.00 por los honorarios notariales del otorgamiento de las escrituras núm. 2 y 3 mencionadas. Posteriormente, fallecieron los señores Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla.

El 19 de enero de 2016, la apelada presentó una *Demanda*⁸ sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra varias partes⁹, incluyendo a las Sucesiones de los señores Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla, específicamente a Edith Esther López Ortiz, y su hermana con nombre desconocido¹⁰. En síntesis, alegó que las demandadas habían incumplido con el pago de la hipoteca constituida el **14 de marzo de 2006**, mediante Escritura Núm. 3 ante notario público, donde los esposos Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla constituyeron una Hipoteca voluntaria. Alegó, además, ser la tenedora del pagaré correspondiente a la hipoteca voluntaria antes descrita.

El 9 de marzo de 2016, la señora López Ortiz presentó su *Moción en Solicitud de Desglose de Documentos y Contestación a la Demanda*¹¹. En la misma incluyó varias defensas afirmativas, entre ellas

⁶ *Íd.*, págs. 184-193.

⁷ *Íd.*, págs. 192-193.

⁸ *Íd.*, págs. 36-43.

⁹ Inicialmente se incluyó en el pleito al Departamento de Hacienda de Puerto Rico y a la Administración para el Sustento de Menores. Eventualmente la parte demandante desistió de las acciones en su contra.

¹⁰ Eventualmente se identificó a dicha demandada como Elba Nydia López Ortiz, quien repudió la herencia de sus padres mediante escritura pública, por lo que no continuó participando del caso posteriormente.

¹¹ Apéndice del recurso de Apelación, págs. 53-56.

faltaba parte indispensable, pero sin incluir información adicional alguna sobre ello.

El 5 de diciembre de 2016, la parte demandante presentó una *Demanda Enmendada*¹², donde añadió una causa de acción por nulidad de escritura por falta de causa o consideración y por ser la misma una simulada. En cuanto a la misma, alegó que la Escritura Núm. 73 sobre "Compraventa" suscrita el **27 de diciembre de 2005**, cual fue producida por la parte demandada, era *nula ab initio*. La demandante adujo que era incomprensible que, siendo la demandada la alegada dueña del inmueble en controversia, compareciera posteriormente, el **14 de marzo de 2006**, como representante de los señores Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla, para otorgar la Escritura Núm. 2 de "Cancelación de Pagaré Hipotecario" y posteriormente la Escritura Núm. 3 de "Primera Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador".

El 27 de junio de 2016, la parte demandada presentó su *Contestación Enmendada a Demanda*¹³. Adujo que ella era la titular del inmueble en controversia. Además, sostuvo que el pagaré suscrito por \$110,000 se convirtió en el pagaré de \$115,000, por lo que se tenía que contabilizar el pago de la hipoteca desde los pagos hechos comenzando en el año 1998. Así pues, alegó que la deuda fue pagada en su totalidad.

Luego de varios trámites procesales, el 8 de febrero de 2016, la parte demandada presentó una *Moción en Solicitud se Dicte Sentencia Sumaria*¹⁴. Por su parte, el 5 de marzo de 2018, la parte demandante

¹² *Íd.*, págs. 44-52.

¹³ *Íd.*, págs. 61-63.

¹⁴ *Íd.*, págs. 64-79.

presentó unos *Escritos Conjuntos V*¹⁵, donde incluyó los siguientes asuntos: (A) Tabla Ilustrativa relacionando todos los documentos al amparo de las Reglas 8.3 y 36.1 de Procedimiento Civil; (B) Exposición del derecho [...]; (C) *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*; y (D) *Moción Solicitando se dicte Sentencia Sumaria a favor de la Parte Demandante*.

El 26 de marzo de 2018, la parte demandada presentó una *Moción en Oposición a que se dicte Sentencia Sumaria en favor de la Parte Demandante*¹⁶. Mediante *Resolución*¹⁷ del 15 de marzo de 2018, el Tribunal de Primera Instancia declaró "*Sin Lugar*" la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandada, debido a que aún quedaban asuntos en controversia. Sin embargo, sí señaló algunos hechos incontrovertidos, entre ellos:

[. . . .]

4. El 14 de marzo de 2006, ante el notario José A. Ramírez Zambrana se otorgó la escritura 3 sobre primera hipoteca en garantía de pagaré al portador, siendo otorgada dicha escritura por don Pablo López Vázquez y doña Ramonita Ortiz Bonilla, representados por Edith Esther López Ortiz.

5. La Sociedad Legal de Gananciales compuesta por Pablo López Vázquez y su esposa Ramonita Ortiz Bonilla mayores de edad, casados en régimen de gananciales con carácter ganancial, son titulares del pleno dominio de la totalidad de esta finca, [...]

6. La Sra. Edith Esther López Ortiz, en representación de sus padres, suscribió un pagaré el 14 de marzo de 2006 por la suma de \$115,000.

7. Don Pablo López Ortiz y su esposa Ramonita Ortiz Bonilla son los padres de Edith Esther, ambos están fallecidos [...]

8. El 27 de diciembre de 2005 se suscribió la escritura 73 sobre compraventa, en la

¹⁵ *Íd.*, págs. 109-232.

¹⁶ *Íd.*, págs. 233-241.

¹⁷ *Íd.*, págs. 242-247.

cual indica que Edith Esther López Ortiz le compró a sus padres Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla la propiedad objeto de la presente acción.

9. Surge de la escritura antes mencionada, en su tercer folio, y citamos:

[. . . .]

---DOS: Efectuase la venta de la finca antes descrita por el convenido y ajustado precio de CIENTO DIEZ MIL DÓLARES (\$110,000.00) de cuya cantidad la parte compradora ha pagado CIEN MIL DÓLARES en pagos efectuados mensualmente sobre la deuda hipotecaria y retiene la cantidad de \$10,000.00 para pagar el balance de la deuda hipotecaria que grava la propiedad.

10. El 14 de marzo de 2006, se suscribió la escritura 2 sobre cancelación de pagaré hipotecario por la cantidad de \$110,000. Suscribieron dicho pagaré la Sra. Edith E. López Ortiz en representación de sus padres, Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla.

11. La Sra. Edith E. López Ortiz realizaba pagos mensuales a la Sra. Carmen E. Díaz Martínez.

12. El pagaré a que se hace referencia en la presente causa de acción se suscribió el 14 de marzo de 2006, y el primer pago se realizó el 2 de abril de 2006 por la cantidad de \$800, dinero pagado por la Sra. Edith E. López Ortiz y recibido en aquel momento por Israel Zayas Mercado.

13. Algunos de los recibos suscritos por los pagos realizados establecían que algunos eran por pagos al principal y otros pagos a los intereses.¹⁸

La parte demandada presentó su *Moción en Solicitud de Reconsideración*¹⁹, mientras que la parte demandante presentó su *Oposición*²⁰ a la misma. El Tribunal de Primera Instancia, mediante *Resolución*²¹ del 12 de abril de 2018 y notificada el 20 de abril de 2018, declaró "No ha Lugar" a la reconsideración.

Así las cosas, el 2 de abril de 2018, las partes presentaron el *Informe sobre Conferencia Preliminar*

¹⁸ *Íd.*, págs. 28-29.

¹⁹ *Íd.*, págs. 248-252.

²⁰ *Íd.*, págs. 253-264.

²¹ *Íd.*, págs. 265-266.

entre Abogados²². En el mismo, las partes estipularon los hechos que la parte demandante había solicitado, mediante su solicitud de sentencia sumaria, que se dieran por probados.²³

²² Único Anejo del Apéndice del Alegato de la Apelada.

²³ Por ello el Tribunal de Primera Instancia no emitió dictamen alguno sobre la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante. Los hechos eran los siguientes:

1. La escritura pública 2 sobre «Primera Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador» por la suma principal de \$110,000 otorgada el 27 de marzo de 1998 por los esposos Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla como deudores hipotecarios [...] y copia del pagaré suscrito por ambos [...] La señora Edith Esther López Ortiz, hija de los deudores, intervino como testigo de lectura a ruegos de Ramonita Ortiz Bonilla por no poder leer claramente [...]

2. La escritura pública 23 sobre «Poder General» otorgada el 17 de abril de 2004 por Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla en su carácter de poderdantes en Coamo, Puerto Rico [...] a favor de Edith Esther López Ortiz, hija de los otorgantes, para nombrarla apoderada.

3. La escritura pública 73 sobre «Compraventa» otorgada el 27 de diciembre de 2005, [...] en la cual compareció como compradora del inmueble anteriormente descrito la demandada Edith Esther López Ortiz y como vendedores comparecieron sus padres, Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla.

4. La escritura pública 2 sobre «Cancelación de Pagaré Hipotecario» por la suma de \$110,000 otorgada el 14 de marzo de 2006 [...] por los deudores hipotecarios Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla representados en dicho acto por su apoderada Edith Esther López Ortiz [...] Se canceló la hipoteca que por la suma principal de \$110,000 con intereses a razón del 8% anual gravaba el inmueble antes descrito.

5. La escritura pública 3 sobre «Primera Hipoteca en Garantía de Pagaré al Portador» por la suma principal de \$115,000 otorgada el 14 de marzo de 2006 [...] por los deudores hipotecarios Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla, y copia del pagaré suscritos por ambos [...] En la cual intervino la apoderada Edith Esther López Ortiz en representación de ambos. Dicha hipoteca gravó el inmueble antes descrito.

6. En virtud de «Pagaré Personal» suscrito el 14 de marzo de 2006 solo por Edith Esther López Ortiz [...], ésta se comprometió a pagar a Israel Zayas Matos la suma de \$3,560 por los honorarios notariales del otorgamiento de las escrituras 2 y 3 antes relacionadas.

7. La Sra. Ramonita Ortiz Bonilla falleció [...]

8. El Sr. Pablo López Vázquez falleció [...]

9. Surge de una «Certificación Registral» de 29 de julio de 2015 emitida por el Registrador de la Propiedad [...] que registralmente el inmueble consta inscrito a nombre de Pablo López Velázquez y Ramonita Ortiz Bonilla. La finca está gravada con la hipoteca por la suma principal de \$115,000 con intereses a razón de 8%.

10. Copia de 113 recibos fechados entre 3 de abril de 2006 (el primero) y 20 de febrero de 2013 (el

La vista en su fondo se señaló para el 28 de junio de 2018, durante la cual las partes sometieron el caso, por el expediente, ante el Tribunal.

Así pues, el 5 de julio de 2018, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia*²⁴, la cual fue notificada el 10 de julio de 2018. Mediante la misma, el Tribunal reiteró los hechos incontrovertidos y estipulaciones de las partes, descritas anteriormente.

Además, hizo las siguientes determinaciones de hechos:

1. El pagaré fechado 27 de marzo de 1998 de \$110,000 tenía fecha de vencimiento de 27 de marzo de 2006.
2. El pagaré fechado 14 de marzo de 2006 de \$115,000 tenía fecha de vencimiento de 27 de marzo de 2014.
3. El pagaré de 14 de marzo de 2006 garantizaba la satisfacción de costas, gastos y honorarios de abogados por una suma igual a un 10% del principal.
4. La cláusula dos de la escritura 73 de 27 de diciembre de 2005 sobre compraventa suscrita entre don Pablo y doña Ramonita y Edith establecía que la venta de la finca se efectúa por el precio ajustado de \$110,000 de cuya cantidad la parte compradora ha pagado \$100,000 en pagos efectuados mensualmente sobre la deuda hipotecaria y retiene la cantidad de \$10,000 para pagar el balance de la deuda hipotecaria que gravaba la propiedad.
5. Para el 27 de diciembre de 2005 la hipoteca que gravaba la finca era la deuda hipotecaria constituida mediante escritura 5 de 27 de marzo de 1998.
6. La suma de los recibos de los pagos realizados a la deuda constituida el 27 de marzo de 1998 suman \$90,325.
7. El primer pago realizado luego de constituida la hipoteca de 14 de marzo de 2006 fue el 3 de abril de 2006.
8. El último pago realizado a la deuda constituida el 14 de marzo de 2006 fue el 20 de febrero de 2013.

último). Apéndice del recurso de Apelación, págs. 28-29.

²⁴ *Íd.*, págs. 24-35.

9. Existe una deuda de \$48,600 del pagaré suscrito el 14 de marzo de 2006, el cual no ha sido pagado.²⁵

Así pues, el Tribunal de Primera Instancia determinó que la prueba demostró que se constituyeron dos (2) hipotecas en fechas distintas. Explicó que la primera hipoteca y pagaré fueron suscritos el 27 de marzo de 1998, y que dicho pagaré fue cancelado el 14 de marzo de 2006. Fue entonces en esa misma fecha que se constituyó la segunda hipoteca.

Por tanto, concluyó que no hubo "evidencia alguna que sustente la posición de la parte demandada de que lo que hubo fue una extensión de la deuda."²⁶ Además, indicó que la "Tabla Ilustrativa" incluida en el *Informe de Conferencia con Antelación a Juicio* se desprendía que los recibos de pagos sobre la primera hipoteca ascendían a \$90,325.00. Señaló que "[s]i se pagó, o no se pagó la totalidad de la primera hipoteca, solo podemos determinar que así fue, pues el pagaré fue efectivamente cancelado y fue después de esta cancelación que se otorgó un nuevo pagaré en la misma fecha, de \$115,000."²⁷ En cuanto a la segunda deuda, indicó que la misma "Tabla Ilustrativa" demostró que existía un balance por \$48,600.

En cuanto a lo alegado por la demandada sobre haber comprado el inmueble en controversia, el Tribunal de Primera Instancia determinó que:

[...] no puede la Sra. Edith aducir que compró la propiedad el 27 de diciembre de 2005, más el 14 de marzo de 2006 comparecer mediante escritura representando a sus padres en la otorgación de una hipoteca y suscribiendo pagaré a nombre de sus padres como propietarios del mismo inmueble y ella como

²⁵ *Íd.*, págs. 31-32.

²⁶ *Íd.*, pág. 33.

²⁷ *Íd.*

su representante. No nos ha movido a creer que la propiedad le pertenece.²⁸

En vista de ello, el Tribunal de Primera Instancia declaró "*Ha Lugar*" la demanda presentada, y condenó a la parte demandada a pagar \$48,600 al 8% de interés legal, más \$11,500 de gastos, costas y honorarios de abogados.

Posteriormente, la demandada presentó una *Moción en Cumplimiento en Solicitud de Reconsideración*²⁹, y la parte demandante presentó su *Moción en Cumplimiento de Orden en Oposición a Solicitud de Reconsideración*³⁰. El 23 de agosto de 2018, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución a Reconsideración*³¹, mediante la cual declaró "*No Ha Lugar*" la reconsideración solicitada por la parte demandada. La misma se notificó a las partes el 27 de agosto de 2018.

Inconforme, el 25 de septiembre de 2018, la apelante acudió ante nosotros, mediante la presentación del presente recurso, y alegó que el Tribunal de Primera Instancia cometió los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia aun cuando falta parte indispensable, por lo que la sentencia emitida es nula.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al abusar de su discreción y en la apreciación de la prueba al determinar que existe impago en la deuda reclamada cuando no adjudicó la totalidad de los pagos y los intereses cobrados constituyen usura.
3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que no cree que la propiedad sea de la parte apelante, Edith Lopez, sin embargo, no estableció el procedimiento de intimación judicial, siendo entonces la propiedad inmueble parte del caudal.

²⁸ *Íd.*, pág. 34.

²⁹ *Íd.*, págs. 3-11.

³⁰ *Íd.*, págs. 12-23.

³¹ *Íd.*, págs. 1-2

El 24 de octubre de 2018, compareció la parte apelada mediante su *Alegato* [...]. Con el beneficio de los escritos de las partes y la totalidad del expediente, estamos en posición de resolver.

II.

A. *Obligaciones y Contratos*

El Artículo 1042 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 2992, dispone que “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. *Íd.* De este modo, en nuestro ordenamiento se reconocen los contratos como fuente de obligaciones. El Código Civil dispone que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor de los mismos”. Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994. Ello significa que “cuando un contrato se perfecciona [,] las obligaciones que se derivan del mismo rigen sobre todas las partes contratantes cogiendo vida propia, no pudiendo ser unilateralmente alteradas”. M.E. García Cárdenas, *Derecho de Obligaciones y Contratos*, Puerto Rico, MJ Editores, 2da ed., 2017, pág. 20.

Por tanto, el contrato es aquel “acuerdo entre dos o más partes mediante el cual una o ambas han de dar, hacer o no hacer algo para recibir una contrapartida [...]”. García Cárdenas, *op cit.*, pág. 369. Es norma arraigada en nuestro ordenamiento que para que un contrato sea válido debe contar con, entre otros, tres (3) elementos principales: consentimiento, objeto y causa. El *consentimiento* “[e]s la manifestación de la conformidad de una

persona con el acto o contrato que se trate de realizar [...]". I. Rivera García, *Diccionario de Términos Jurídicos*, San Juan, LexisNexis, 3ra ed. rev., 2000, pág. 483. El *objeto*, por su parte, es aquella obligación de dar, hacer o no hacer que surge como resultado del contrato. J. Castán Tobeñas, *Derecho Común y Foral*, Madrid, Editorial REUS, 16ta ed., 1992, Tomo III, pág. 632; J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derecho de Contratos*, San Juan, 1ra ed. 3ra Reimp., 2006, Tomo IV, Vol. II, pág. 45 (Citas omitidas). Dicho de otro modo, el objeto determina a qué se obligaron las partes. García Cárdenas, *op. cit.*, pág. 438; Véase, Castán Tobeñas, *supra*, pág. 632; G. Velázquez, *Las Obligaciones Según el Derecho Puertorriqueño*, Orford, Equity de Puerto Rico, Inc., 1ra ed., 1964, pág. 39. La *causa*, por su parte "es el fin jurídico que las partes se proponen a obtener al celebrar una convención o ejecutar un acto". G. Velázquez, *op. cit.*, pág. 44. Es decir, la causa generalmente contesta la interrogante de "¿por qué me obligué?". García Cárdenas, *op. cit.*, pág. 449.

De este modo, concurriendo los elementos antes descritos, así como los elementos de legalidad, validez y carencia de vicios del consentimiento, las partes podrán contratar libremente. Una vez pactado el acuerdo, las partes están obligadas a su cumplimiento y asumir las consecuencias que de este se deriven, conforme a la ley, la buena fe y las buenas costumbres. Arts. 1044 y 1221 del Código Civil, 31

LPRA secs. 2994 y 3375; *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1 (2005).³²

De otra parte, en nuestro ordenamiento se reconoció que la novación es una causa de extinción de las obligaciones. Art. 1110 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3151. No obstante, el Tribunal Supremo de Puerto Rico también reconoció que la novación incluye tanto la modalidad que tiene efectos extintivos, como la novación modificativa en virtud de la cual subsiste una obligación alterada. *Municipio de San Juan v. Professional*, 171 DPR 219, 245 (2007); *United v. Villa*, 161 DPR 609, 618-619 (2004).³³

La novación extintiva se configura cuando las partes lo declaran en forma terminante o cuando la intención de novar se deriva de la incompatibilidad absoluta entre la obligación original y la nueva. Art. 1158 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3242; *G. & J., Inc. v. Doré Rice Mill, Inc.*, 108 DPR 89, 91 (1978). De otra parte, se concreta la novación modificativa de una obligación cuando no exista la intención de extinguir una obligación y sustituirla por otra, o cuando medie compatibilidad entre la obligación original y la nueva. *United v. Villa, supra*, pág. 619. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez, supra*, pág. 725.

Para adecuadamente determinar si una novación es extintiva o modificativa, se requiere tomar en consideración la voluntad de las partes y la significación económica de la modificación. *Mun. San*

³² *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001) *Constructora Bauzá, Inc. v García López*, 129 DPR 579, 593 (1991); *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins.*, 115 DPR 345, 351 (1984).

³³ *Miranda Soto v. Mena Eró*, 109 DPR 473, 478 (1980); *PDCM Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716, 725 (2008).

Juan v. Professional, supra, pág. 244. En ausencia de la voluntad de extinguir una obligación por otra, "se habrá creado una nueva obligación, pero no se habrá extinguido la primitiva". D. Espín Cánovas, *Manual de Derecho Civil Español*, Madrid, Ed. Rev. Der. Privado, 6ta ed., 1983, Vol. III, Cap. II, pág. 153; *Mun. San Juan v. Professional, supra*, pág. 244. Se tiene que examinar el *animus novandi* o la voluntad de las partes al momento de alterar una obligación. *Íd.* (citas omitidas)

El *animus novandi* es elemento indispensable de la novación extintiva. Se trata de la declaración expresa y terminante que el Art. 1158 del Código Civil de Puerto Rico, 32 LPRA sec. 3242, exige para extinguir una obligación. *Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior*, 101 DPR 378, 389-90 (1973). Véase además, Hernández-Gil, *supra*, pág. 799. Según indicado por nuestro Más Alto Foro, la vertiente modificativa de la novación no precisa el *animus novandi* para alterar una obligación. *United v. Villa, supra*, pág. 619.

La novación modificativa se configura cuando falta la voluntad expresa de las partes -*animus novandi*- o cuando existe compatibilidad entre las obligaciones. *United v. Villa, supra*, pág. 619. Dicho eso, cabe señalar que la modificación de la obligación no queda al arbitrio de una de las partes. Es decir, la ausencia del *animus novandi* no implica que nuestro ordenamiento admita la modificación unilateral de una obligación. (Cita omitida). *PDCM Assoc. v. Najul Bez, supra*, pág. 726.

B. *La apreciación de la prueba en los casos civiles y el estándar de la revisión apelativa*

Sabido es que, en los casos de naturaleza civil, nuestro ordenamiento jurídico dispone que la decisión del juzgador o la juzgadora se hará, de ordinario, mediante la preponderancia de la prueba y en base a criterios de probabilidad. Regla 110 (F) de Evidencia, 34 LPRA Ap. VI. La preponderancia de la prueba equivale, a su vez, a que se establezcan "[c]omo hechos probados aquéllos que con mayores probabilidades ocurrieron". *Pagán et al. v. First Hospital*, 189 DPR 509 n. 4 (2013); *Zambrana v. Hosp. Santo Asilo de Damas*, 109 DPR 517, 521 (1980). A esos efectos, es norma reconocida que los jueces de primera instancia son quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba, toda vez que escucharon a los testigos y observaron su comportamiento mientras declaraban. *L.M. Quality Motors v. Motorambar, Inc.*, 183 DPR 259, 268 (2011).

A tono con lo anterior, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 42.2, dispone, en lo pertinente, que: "[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto, a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos [...]". *Íd.*

Así pues, es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que los tribunales apelativos debemos brindarle gran deferencia al juzgador de los hechos, pues es éste quien se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo. Por tanto, en ausencia de error manifiesto, prejuicio, pasión o parcialidad, no intervendremos con sus

conclusiones de hechos y apreciación de la prueba. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448 (2012); *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78 (2001); *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 DPR 939, 946 (1975).

Nuestro Más Alto Foro explicó que incurre en pasión, prejuicio o parcialidad “[a]quel juzgador que actúe movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 782 (2013).

Ahora bien, debe aclararse que dicho estándar de deferencia no aplica cuando se trata de prueba pericial o documental. Cuando las conclusiones de hecho de un tribunal de primera instancia estén basadas en prueba pericial o documental, los foros apelativos se encuentran en la misma posición que el foro recurrido. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011); *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998). Ello implica que los foros apelativos “[e]stará[n] facultado[s] para adoptar su[s] propio[s] criterio[s] en la apreciación y evaluación de la prueba pericial y hasta descartarla, aunque resulte técnicamente correcta”. *González Hernández v. González Hernández*, *supra*, pág. 777; *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez, et al.*, 154 DPR 333, 363 (2001); *Prieto v. Maryland Casualty Co.*, 98 DPR 594, 623 (1970).

III.**A.**

Como primer señalamiento de error, la apelante alega que el Tribunal erró al dictar sentencia faltando una parte indispensable. A tenor con ello, aduce que los hijos del esposo de la apelada no son parte de la acción instada, por lo que el pagaré podría ser parte del caudal y sus derechos verse afectados.

Por su parte, la apelada sostiene que dicha defensa fue renunciada por la apelante durante el trámite del caso ante el foro apelado. La apelada aduce que dicha defensa solo fue incluida como defensa afirmativa en la contestación a la demanda inicial, sin cumplir con lo exigido por la Regla 6.2(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.2 (a). Señala que la apelante no discute la figura jurídica de parte indispensable en su recurso, y que sería especulativo decir que el pagaré forma parte del caudal hereditario del señor Israel Zayas Matos.

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, atiende la figura de la parte indispensable en un pleito en marcha, disponiendo que:

[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Cuando una persona que deba unirse como demandante rehúse hacerlo, podrá unirse como demandada. *Íd.*

Una parte indispensable es aquella que

[t]iene tal interés en la cuestión envuelta en la controversia que no puede dictarse un decreto final entre las partes en la acción sin lesionar y afectar radicalmente su interés, o sin permitir que la controversia quede en tal estado que su determinación final haya de ser inconsistente con la

equidad y una conciencia limpia". *Colón Negrón, et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 449, 510 (2015); *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, 190 DPR 10, 46 (2014).

Dicho eso, Nuestro Tribunal Supremo reconoció que el pagaré al portador "se transmite por la simple entrega, sin necesidad de endoso ni formalidad alguna" y representa un crédito a ser pagado a la persona que tenga el título en su poder. *FDIC v. Registrador*, 111 DPR 602, 605 (1981). La apelada adujo que su esposo, el señor Israel Zayas Matos, le dió el pagaré. En vista de lo establecido jurisprudencialmente, dicho acto tuvo como resultado el que ella adviniera portadora del pagaré. Por tanto, ella es la que tiene derecho a reclamar su pago, y no podemos colegir que los herederos del señor Israel Zayas Matos sean parte indispensable del caso ante nos. El pagaré emitido fue al portador, por lo que el mismo nunca entró al caudal hereditario del señor Israel Zayas Matos. No se cometió el primer señalamiento de error.

B.

Como segundo señalamiento de error, la apelante aduce que el Tribunal abusó de su discreción y erró en su apreciación de la prueba, al determinar que existe un impago de la deuda reclamada. Señala que el Tribunal erró al no adjudicar la totalidad de los pagos, e indica que los intereses cobrados constituyen usura. En cuanto a ello, arguye que existe un solo pagaré que fue novado, por lo que lo que se pretende cobrar ahora con intereses constituye usura y por tanto no procede.

Además, señala que el informe pericial rendido por el perito Contador Público Autorizado que fue

presentado por la parte apelante, demostró que no existía una deuda, sino un sobrepago. En cuanto a ello, indicó que esta prueba pericial presentada no fue rebatida por la parte apelada. Por último, expresó que la apreciación de la prueba hecha por el foro apelado no constituyó el balance más racional, justiciero y jurídico. Ello, en vista de que la prueba presentada demostró que se hizo una renovación o extensión de deuda.

Por su parte, la apelada arguye que la prueba presentada demostró que en el presente caso se constituyó una novación extintiva de la primera obligación hipotecaria al ser cancelada y luego constituirse otra. Aduce que, luego de haber cancelado la primera obligación hipotecaria, era imposible que cualquiera de las partes contratantes pudiese reclamar al amparo de esa primera obligación. Señala que la teoría de la apelante, en cuanto a que ambas obligaciones son las mismas porque la segunda es una extensión de la primera, es una apartada de la realidad. La apelada aduce que los 113 recibos que se ostentan del pago de la segunda deuda demuestran que la apelante aceptó la constitución de una nueva obligación hipotecaria.

Según descrito anteriormente, el **27 de marzo de 1998**, los señores Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla, otorgaron una escritura de hipoteca en garantía de pagaré al portador, por la cuantía de **\$110,000**. El **27 de diciembre de 2005**, la apelante y sus padres suscribieron una escritura de compraventa sobre el inmueble en controversia por el precio de venta de **\$110,000.00**, de los cuales la apelante indicó

retener la cantidad de **\$10,000.00 para pagar la deuda hipotecaria que gravaba la propiedad.**³⁴ Sin embargo, el **14 de marzo de 2006**, la apelante compareció, como representante de sus padres, para la cancelación de la hipoteca que gravaba la propiedad en controversia, y la constitución de otra hipoteca por la cantidad de **\$115,000.00.**

No podemos colegir que, según alega la apelante, la segunda hipoteca se constituyó como una renovación o extensión de la deuda original. A pesar de no tener certeza en cuanto a si se saldó la deuda contraída el 27 de marzo de 1998, los recibos de los pagos hechos por la apelante, previo a la cancelación de dicho pagaré, demuestran que se pagó gran parte de la deuda. Además, debemos recordar que la misma apelante, al efectuar el negocio de compraventa con sus padres, reconoció en dicha escritura que retenía una cantidad para pagar lo que quedaba de la primera deuda hipotecaria constituida.

Como bien determinó el foro apelado, la cancelación del pagaré hipotecario original daría a entender que esa primera deuda fue satisfecha. Ello pues, resulta razonable concluir que el acto de cancelar el pagaré tendría como resultado la extinción de la deuda. Por tanto, la segunda hipoteca constituida fue una obligación nueva y no una extensión o renovación de la deuda original. Más aun cuando se presentó prueba de innumerables pagos hechos desde el 3 de abril de 2006 por la apelante para saldar la deuda de \$115,000. La prueba presentada no

³⁴ *Íd.*, pág. 171.

nos lleva a diferir de lo concluido por el foro apelado.

Siendo así, entendemos que el dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia tuvo base razonable en la prueba presentada, por lo que no debemos intervenir con su apreciación de la prueba. El hecho de que el foro apelado no le haya conferido credibilidad al perito de la apelante, no significa que erró en su proceder. Del expediente no pudimos colegir que el foro apelado haya actuado con pasión, prejuicio, parcialidad o error craso. Por tanto, el segundo señalamiento de error no fue cometido.

C.

Como tercer señalamiento de error, la apelante sostiene que el Tribunal erró al determinar que no cree que la propiedad inmueble objeto del caso pertenece a la apelante y tampoco establecer el proceso de intimación judicial. Adujo que la sentencia era nula por el Tribunal no haber seguido el debido proceso de ley al aceptar el repudio de la herencia por parte de la codemandada Elba Nydia López Ortiz.

Por su parte, la apelada sostiene que es la primera vez que la apelante plantea como defensa que no se llevó a cabo un proceso de intimación, pues no hizo dicho planteamiento en ninguna de las etapas del trámite ante el foro apelado. Además, señala que, mediante dicha alegación, la apelante va contra sus actos propios: no puede reclamar haber advenido dueña del inmueble mediante la compraventa otorgada con sus padres, mientras alega que es necesario el proceso de intimación.

Según indicamos anteriormente, del expediente surge que el **26 de diciembre de 2005**, la apelante compareció como compradora del inmueble objeto del pleito en una escritura de compraventa suscrita con sus padres. Sin embargo, el **14 de marzo de 2006**, la apelante compareció, **como representante de sus padres**, en escrituras públicas otorgadas separadamente para la cancelación de la hipoteca que gravaba la propiedad y la constitución de una segunda hipoteca. Además, el **26 de febrero de 2015**, el Registro de la Propiedad emitió una Certificación³⁵ indicando que los señores Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla eran los titulares de la propiedad inmueble en controversia.

Al igual que el foro apelado, encontramos incompatible el hecho de que la apelante haya advenido **dueña** del bien inmueble de sus padres, mediante escritura de compraventa, para unos meses más tarde comparecer como **representante** de ellos en la cancelación del pagaré hipotecario y posterior constitución de una segunda hipoteca. Ello, unido a la Certificación emitida por el Registro de la Propiedad tan reciente como en el año **2015**, resulta razonable que el foro apelado no haya creído que la apelante es dueña del inmueble en controversia.

Aclarado eso, la alegación en cuanto al proceso de intimación por parte del foro apelado tampoco procede. De los documentos presentados por la apelante durante el trámite del caso, no surge que ésta haya repudiado la herencia de sus padres. Incluso, en su solicitud de sentencia sumaria, ella dispuso claramente que "ya sea por compraventa como en efecto

³⁵ *Íd.*, págs. 199-201.

se otorgó la escritura de compraventa, con todas las formalidades de la ley, **o por herencia, debido al fallecimiento de sus padres es titular de la propiedad inmueble** [...].”³⁶ En cuanto a la otra heredera, la señora Elba Nydia López Ortiz, en su contestación a la demanda, dejó claro que no había aceptado la herencia de sus padres.³⁷ Incluso, lo recalcó meses más tarde en su *Contestación Enmendada a Demanda*, e indicó que se reservaba el derecho a repudiar la misma.³⁸ Asimismo, presentó su escrito *Repudio de Herencias y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*³⁹, donde informó haber otorgado una escritura pública de repudiación de las herencias de sus padres, y solicitó la desestimación de la reclamación en su contra. Así pues, el foro apelado dictó *Sentencia Parcial de Archivo por Desistimiento*⁴⁰, declarando con lugar lo solicitado por la señora Elba Nydia López Ortiz.

La apelante señala como error el que no se haya llevado a cabo un proceso de intimación, pero no alega afirmativamente que existan otros herederos de los señores Pablo López Vázquez y Ramonita Ortiz Bonilla. En vista de que la apelante voluntariamente aceptó la herencia de sus padres, y que la otra heredera, la señora Elba Nydia López Ortiz, repudió su herencia mediante escritura pública, el foro apelado no estaba obligado a iniciar un proceso de intimación. Por tanto, el tercer señalamiento de error no fue cometido.

³⁶ *Íd.*, pág. 79.

³⁷ Párrafo núm. 6 de la pág. 81 del Apéndice del recurso, y párrafo núm. 4 de la página 82 del Apéndice del recurso.

³⁸ Párrafo núm. 6 de la pág. 85 del Apéndice del recurso, y párrafo núm. 4 de la página 86 del Apéndice del recurso.

³⁹ Apéndice del recurso, págs. 99-107.

⁴⁰ *Íd.*, pág. 108.

IV.

En vista de que no se cometieron ninguno de los errores señalados, se confirma el dictamen apelado.

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