

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Apelado

v.

ROSHEC CORPORATION;  
HÉCTOR MARTÍNEZ  
TORRES, ROSA  
RODRÍGUEZ VÉLEZ y la  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES por ellos  
compuesta; COMPLETE  
INTERNAL MEDICINE  
SERVICES; PSC  
CARIBBEAN DENTAL  
CLINIC; PSC ZEMA  
CORPORATION

Apelantes

KLAN201801078

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

Civil núm.:  
E CD2017-0330  
3

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

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, el Juez Flores García y el Juez Rivera Torres.

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2019.

Comparece ante este foro intermedio, Roshec Corporation; Héctor Martínez Torres, Rosa Rodríguez Vélez y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta; Complete Internal Medicine Services; PSC Caribbean Dental Clinic, PSC y Zema Corporation (en adelante los apelantes) mediante el escrito de *Apelación* de epigrafe solicitándonos que revoquemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (el TPI) el 27 de agosto de 2018, archivada en autos el 30 de agosto siguiente. En dicha Sentencia el TPI declaró *Con Lugar* la demanda instada por el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante el Banco o BPPR).

Por los fundamentos que exponemos a continuación, modificamos la sentencia apelada, y así modificada, se confirma.

**I.**

La presente causa de acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca fue instada el 7 de abril de 2017 por el BPPR en contra de los aquí apelantes (los codemandados). En síntesis, se alegó que los codemandados incumplieron el contrato de préstamo y adeudan solidariamente \$489,134.42 de principal, más intereses y recargos. Los codemandados contestaron la demanda negando la cantidad adeudada por no contar con la evidencia.<sup>1</sup>

Luego de varios incidentes procesales, los cuales no son necesarios consignar, el 14 de julio de 2017 el BPPR presentó una *Moción en solicitud de sentencia por las alegaciones y/o sumaria*. En esencia señaló que no existen controversias de hechos y acreditó la deuda mediante declaración jurada. Además, presentó copia del pagaré hipotecario, de la escritura de constitución de hipoteca y de los documentos otorgados por los codemandados como garantizadores solidarios de la deuda.

El 16 de agosto del 2017 el TPI celebró una vista procesal en la cual el Banco reiteró su solicitud. A dicha vista no comparecieron los codemandados. Ante esto, el TPI dictó varias órdenes las cuales no fueron cumplidas. Así las cosas, el 18 de enero de 2018 el TPI dictó Sentencia conforme fuese solicitada por el BPPR.

Oportunamente, los codemandados presentaron una *Moción de Reconsideración* la cual fue declarada *Ha Lugar* y se dejó sin efecto la Sentencia dictada, luego de celebrada la vista en la que se discutieron los argumentos presentados.<sup>2</sup>

El 18 de julio de 2018 los codemandados presentaron una *Moción en torno a Solicitud de Sentencia Sumaria* en la cual se allanaron a las alegaciones de la demanda y a la solicitud de

---

<sup>1</sup> Véase Apéndice del Recurso, alegación 24, pág. 8.

<sup>2</sup> Véase Resolución del 13 de junio de 2018, notificada el 19 del mismo mes y año según surge del Sistema Consulta de Casos de la Rama Judicial.

sentencia sumaria, “con la súplica de que la parte demandante actualice las cantidades reclamadas como adeudadas para darle ponderación a posibles soluciones económicas”.<sup>3</sup> Emitida orden por el TPI para que el Banco justificara la cantidad adeudada, este acreditó haber cumplido con la misma mediante moción presentada el 2 de agosto de 2018. El TPI concedió a los codemandados un término de cinco (5) días para expresar si existía alguna razón para no dictar sentencia. Los codemandados no cumplieron con la referida orden por lo que el TPI dictó Sentencia el 27 de agosto de 2018, archivada en autos el 30 de agosto siguiente.

En las Determinaciones de Hechos 10 y 11 el TPI consignó lo siguiente:<sup>4</sup>

- La parte demandada ha incumplido con las cláusulas del préstamo colateralizado por los pagarés al haber dejado de pagar la deuda a pesar de los múltiples requerimientos y avisos efectuados. A esos efectos y conforme los documentos constitutivos de la deuda, incluyendo Pagaré de Caja y los Pagarés Hipotecarios antes identificados a favor de la parte demandante, BPPR aceleró la deuda en su totalidad y declaró vencida, líquida y exigible la misma.
- En atención a lo anterior, ROSHEC CORPORATION, HÉCTOR MARTÍNEZ TORRES, ROSA RODRÍGUEZ VÉLEZ y la SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIAS POR ELLOS COMPUESTA, COMPLETE INTERNAL MEDICINE SERVICES, PSC CARIBBEAN DENTAL CLINIC, PSC Y ZEMA CORPORATION adeudan solidariamente a la parte demandante las siguientes sumas por concepto de los préstamos y/o líneas de crédito conferidas (#110-2753855-9002):
  - \$489,134.42 – Principal
  - \$25,353.64 – Intereses vencidos al 30 de marzo del 2017, más aquellos intereses a devengarse desde esa fecha hasta el pago total de la deuda a razón de \$101.90 diarios; y
  - \$55,000.00 – Costas, gastos y honorarios de abogado conforme Pagarés Hipotecarios.

En lo aquí pertinente, en la parte dispositiva el TPI determinó lo siguiente:<sup>5</sup>

En la medida que dichas sumas no sean efectivamente satisfechas una vez advenga final y firme la presente Sentencia se ordena la ejecución de la misma por medio del embargo de los bienes, activos y/o

---

<sup>3</sup> *Íd.*, a las págs. 92-93.

<sup>4</sup> *Íd.*, a las págs. 103-104.

<sup>5</sup> *Íd.*, a la pág. 109.

deudas de la parte demandada **según las garantías prendarias conferidas a favor de la parte demandante y/o, una vez se acredite al Tribunal la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad la venta en pública subasta** del bien inmueble hipotecado, para con su producto satisfacer hasta donde alcance, las sumas adeudadas y garantizadas hipotecariamente. [Énfasis Suplido]

Inconforme con dicha determinación, los apelantes acuden a este foro intermedio mediante el recurso de epígrafe planteando como único señalamiento de error el siguiente:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL RECONOCER [EN] LA SENTENCIA DICTADA UNA GARANTÍA HIPOTECARIA EN FAVOR DE LA PARTE DEMANDANTE, ELLO EN CONTRAVENCIÓN A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY HIPOTECARIA.

El 9 de octubre de 2018 dictamos una *Resolución* concediéndole a la parte apelada el término de 30 días para presentar su alegato. El 8 de noviembre de 2018 el BPPR presentó una *Moción al Amparo de la Regla 83(B)(4)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico para la Desestimación de la apelación presentada*. En apretada síntesis el Banco argumentó que, si bien es cierto que no incluyó en la demanda al dueño registral de la propiedad y que la escritura de hipoteca **aun no está debidamente inscrita**, posee una **reclamación personal** contra los apelantes y estos aceptaron la deuda. Señaló el BPPR que no procede la revocación “completa” de la Sentencia apelada. Analizada la moción presentada por el BPPR, la acogimos como su alegato y nos dimos por cumplidos, quedando así perfeccionado el recurso.<sup>6</sup>

El 18 de diciembre de 2018 los apelantes presentaron una *Moción Informando Trámites Extrajudiciales y Solicitud de Término* indicando que ambas partes se encontraban en diálogo, a los fines de resolver las controversias. El 20 de diciembre de 2018 dictamos una *Resolución* concediendo el término solicitado. Luego de concedidas varias prórrogas, el 10 de junio de 2019 los apelantes

---

<sup>6</sup> Véase Resolución del 15 de noviembre de 2018.

informaron no haber llegado a ningún acuerdo. En esa misma fecha, la apelante Roshec Corporation presentó su *Oposición a Moción Al Amparo de la Regla 83(b) (4) (5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico para la Desestimación de la Apelación presentada*. En la misma señaló dicha parte que procede se declare no ha lugar la moción de desestimación presentada por el BPPR, debido a que en el presente recurso no se cuestionan las obligaciones contractuales contraídas entre las partes. Indicó, además, que el propio Banco reconoce la existencia de una controversia al admitir que la escritura de hipoteca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Conforme a lo antes consignado, declaramos *No Ha Lugar* a la *Moción al Amparo de la Regla 83(B)(4)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico* y procedemos a resolver el recurso de epígrafe.

## II.

La hipoteca es, en esencia, una garantía de naturaleza real, que se distingue por ser siempre accesoria y por garantizar el cumplimiento de una deuda de dinero. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388 (1994). El derecho de hipoteca es de carácter constitutivo y para que dicha constitución se dé, es indispensable que la hipoteca se haya acordado en escritura pública y conste inscrita en el Registro de la Propiedad. *Autoridad de Carreteras v. Iñesta Nazario*, 165 DPR 891 (2005); *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491, 493 (1984); *S.J. Credit, Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181, 188-189 (1982).

El Artículo 1774 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5041, expresamente dispone que para que la hipoteca quede válidamente constituida es indispensable que el documento en el que la garantía se constituye sea inscrito en el Registro de la Propiedad. De igual manera, el Artículo 57 de la Ley del Registro de

la Propiedad Inmobiliaria, Ley núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6084, establece que:<sup>7</sup>

Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente constituidas se requiere:

- (1) Que se hayan acordado en escritura pública.
- (2) Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

Ahora bien, el 27 de diciembre de 2010 se aprobó la Ley núm. 216 conocida como la *Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad*, 30 LPRA sec. 1821, *et seq.* En su Exposición de Motivos se resalta lo siguiente:

El atraso en la inscripción de documentos, no solamente atenta contra el tráfico jurídico de bienes inmuebles, sino que lesiona derechos de ciudadanos **que esperan 10 ó 15 años para que sus títulos queden inscritos**. En ocasiones, se notifican faltas que impiden la inscripción y que por haber transcurrido tanto tiempo desde que se presentó el documento, es imposible resolverlas sin incurrir en gastos adicionales para el notario o la parte interesada. **La presente medida devuelve a los consumidores, notarios y al sector financiero del país la certeza de la inscripción, lo que resulta en la seguridad del tráfico jurídico y viabiliza el desarrollo económico.** Adviértase que los Notarios certifican, bajo su fe pública, la corrección del documento que autorizan y la legalidad del negocio jurídico que se perfecciona ante ellos.

Esta administración está tomando medidas para **eliminar el atraso y modernizar el Registro de la Propiedad**, tales como la adquisición de nuevos equipos y programas de computadoras que facilitarán el proceso de inscripción de documentos, revisión del Reglamento Hipotecario y de la Ley Hipotecaria para atemperarlas al siglo XXI y agilizar el despacho, revisión de las normas de procedimientos administrativos internos y la creación de varios grupos de trabajos (“task force”) compuestos por Registradores para la calificación e inscripción de los proyectos de viviendas pendientes de inscripción. Sin embargo, **dado el enorme atraso existente, es necesario adoptar una medida transitoria** que, sin menoscabar los principios básicos del derecho hipotecario y conservando la fe pública registral, **permita que los esfuerzos de calificación e inscripción de documentos se concentren en aquellos relacionados con el desarrollo económico del país**, sin que se afecte la fe pública ni la presunción de corrección de los títulos inscritos.

La presente Asamblea Legislativa estima que es urgente y necesario **poner al día el Registro de la Propiedad**, y eliminar así el efecto negativo que dicho atraso tiene sobre el tráfico jurídico de bienes inmuebles y el desarrollo económico. [Énfasis Nuestro]

---

<sup>7</sup> El Artículo 188 de la derogada Ley Hipotecaria de 1979, 30 LPRA sec. 2607, incluía una disposición similar.

A estos efectos, el Artículo 2 del mencionado estatuto, 30 LPRA sec. 1821, dispone:

Todos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad al 30 de abril de 2010 quedan inscritos, excepto los que se enumeran a continuación:

- a) Documentos que comprendan segregaciones de fincas.
- b) Documentos que comprendan agrupaciones de fincas.
- c) Documentos que comprendan agregaciones de fincas.
- d) Documentos que comprendan expropiaciones.
- e) Documentos que comprendan expedientes de dominio.
- f) Documentos en los cuales se rectifica la cabida o se describe un remanente.
- g) Documentos constitutivos de Régimen de Propiedad Horizontal.
- h) Documentos posteriores que surjan de los negocios jurídicos mencionados en los incisos (a) al (g) de este Artículo, así como los documentos presentados con posterioridad a la vigencia de esta Ley.
- i) Documentos notificados, caducados o en proceso de recalificación.

A su vez, el Artículo 3 de la Ley núm. 216-2010, 30 LPRA sec. 1822, expresa que aquellos documentos que se inscriban en virtud de la aludida ley serán identificados en el Diario de Presentación con una nota que disponga lo siguiente: “INSCRITO en virtud de la Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad”. De igual forma, preceptúa el Artículo 7 de la referida ley, 30 LPRA sec. 1825, que aquellos documentos inscritos en virtud de esta ley se **presumirán correctos**.

### III.

En el presente caso, los apelantes no impugnan la utilización del mecanismo de sentencia sumaria, ni las determinaciones de hechos que hiciera el foro de primera instancia debido a que estos se allanaron a que el TPI dictara sentencia acorde con las *alegaciones de la demanda y la solicitud de sentencia sumaria*. Por lo que no intervendremos en las determinaciones de hechos formuladas ni por consiguiente en la apreciación de la prueba.

Los apelantes plantean como único error el hecho de que en la Sentencia se condicionó la ejecución de la hipoteca a “una vez se acredite al Tribunal” su inscripción. Sin embargo, conforme consignamos en el derecho aplicable, la Ley núm. 216-2010 se creó con el fin de actualizar el Registro de la Propiedad y devolver al tráfico jurídico la certeza de la inscripción.

De los documentos presentados ante el foro de primera instancia surge que la Escritura Núm. 177 sobre *Hipoteca en Garantía de Pagare* se otorgó el 12 de diciembre de 2008 ante el Notario Público Lcdo. Genevieve López Stipes.<sup>8</sup> Conforme al estudio de título realizado por Phoenix Paralegal Services, Corp., con fecha de 10 de marzo de 2017, la misma se presentó el **19 de diciembre de 2008 al Asiento 186** del Diario 1145.<sup>9</sup> De la referida escritura surge que Roshec Corp., representada por Héctor Martínez Torres, adquirió la propiedad hipotecada “de manos de HIMA San Pablo Properties, Inc., según surge de la Escritura número ochenta y tres (83) otorgada en San Juan, Puerto Rico, en esa misma fecha antes el Notario Eufemio Martínez Cintrón, la cual será presentada con anterioridad a la presente Escritura.”<sup>10</sup> Conforme al referido estudio de título, esta última se presentó el **19 de diciembre de 2008 al Asiento 184** del Diario 1145.<sup>11</sup> Ninguna de estas escrituras se encuentran dentro de las excepciones establecidas en el Artículo 2 de la Ley núm. 216-2010. Por lo tanto, habiéndose presentado al Registro de la Propiedad previo al 30 de abril de 2010, ambas escrituras **quedaron debidamente inscritas** conforme a lo dispuesto en la Ley núm. 216-2010.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Véase Apéndice del Recurso, pág. 22.

<sup>9</sup> *Íd.*, a la pág. 36

<sup>10</sup> *Íd.*, a la pág. 28.

<sup>11</sup> *Íd.*, a la pág. 36

<sup>12</sup> El TPI no erró al consignar en la determinación de hechos número 5 de la Sentencia apelada que “[l]as hipotecas constituidas a favor de y/o por cesión a BPPR constan inscritas y gravan” la propiedad allí descrita. Sin embargo, en la determinación número 7 consignó que la escritura estaba presentada en el Registro de la Propiedad de Caguas y condicionó su ejecución hasta que se acreditara su inscripción obviando lo establecido en la Ley núm. 216-2010.

Así las cosas, el TPI erró al disponer que la ejecución de la hipoteca estaba condicionada a la acreditación de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Reiteramos, que conforme la Ley núm. 216-2010, la hipoteca en controversia, así como la escritura de compraventa, quedaron inscritas por disposición de ley. Por lo que, al quedar inscritas, se constituyó válidamente la hipoteca sobre el inmueble. Asimismo, al entenderse registrada la Escritura Núm. 83 sobre *Purchase and Sale* (Compraventa) se perfeccionó la transacción lo que convirtió a la parte codemandada, Roshec Corp como dueña y titular registral de la propiedad hipotecada.<sup>13</sup> En este sentido, no procede el argumento que el Banco tenía que demandar a HIMA San Pablo Properties Inc., quien era el antiguo propietario.

En conclusión, solo procede modificar la sentencia a los únicos fines de revocar la orden del TPI, relativa a la acreditación de la inscripción de la Escritura Núm. 177 sobre *Hipoteca en Garantía de Pagaré*.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la Sentencia apelada a los únicos fines de revocar la orden referente a la acreditación de la inscripción de la Escritura Núm. 177 sobre *Hipoteca en Garantía de Pagaré*, y así modificada, se confirma.

Notifíquese.

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

---

<sup>13</sup> Documento incluido en la *Moción al Amparo de la Regla 83(B)(4)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico para la Desestimación de la apelación presentada* radicada por el Banco.