

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

CÉSAR JOSÉ OTERO  
QUEVEDO; OTERO  
AND ASSOCIATES,  
INC.

APELADOS

v.

COOPERATIVA DE  
AHORRO Y CRÉDITO  
DE MOCA

APELANTE

KLAN201801393

APELACIÓN

procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Quebradillas

CIVIL NÚM.:  
CIAC2017-0003

SOBRE:  
Nulidad de  
Sentencia

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

Flores García, Juez Ponente

## SENTENCIA

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

### I. INTRODUCCIÓN

La parte apelante, Cooperativa de Ahorro y Crédito de Moca, comparece ante nos y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Quebradillas, el 15 de noviembre de 2018, debidamente notificado a las partes el 30 de noviembre de 2018.

Mediante la aludida determinación, el foro primario declaró *Ha Lugar* la *Demanda* de epígrafe y decretó la nulidad de la *SENTENCIA* dictada en el **CASO CIVIL NÚM. : CICD2012-0046** el 22 de abril de 2013.

Por los fundamentos expuestos a continuación, modificamos la *SENTENCIA* apelada a los únicos fines de dejar sin efecto la parte del dictamen que anula la

acción en cobro de dinero, y así modificada, la confirmamos.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

## II. RELACIÓN DE HECHOS

El 23 de marzo de 2017 la parte apelada César J. Otero Quevedo y Otero & Associates, Inc., presentó una *DEMANDA* sobre nulidad de sentencia, **CASO CIVIL NÚM. : CIAC2017-0003**, en contra de la parte apelante. Particularmente, solicitó la nulidad de la *SENTENCIA* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca dictada por el Tribunal de Primera Instancia en el **CASO CIVIL NÚM. : CICD2012-0046** el 22 de abril de 2013.

Hacemos paréntesis para señalar que el presente recurso de apelación está relacionado a los cuatro casos civiles cuyo recuento procesal a continuación identificamos.

La primera demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Moca en contra de Otero Quevedo se presentó el 24 de enero de 2011, **CASO CIVIL NÚM. : CICD2011-0008**. El 29 de marzo de 2012 esta acción fue desestimada debido a que Otero Quevedo no fue emplazado en el término provisto por nuestro ordenamiento jurídico.

El 6 de junio de 2012, la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Moca presentó una segunda demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, **CASO CIVIL NÚM. : CICD2012-0046**. Mediante esta reclamación, la parte apelante alegó ser tenedora de buena fe de un pagaré hipotecario suscrito por Otero Quevedo el 15 de octubre de 1996 por la suma principal de \$175,000 e intereses al 9% anual. Indicó que, en aseguramiento del pagaré antes mencionado, Otero Quevedo otorgó una hipoteca sobre

determinada propiedad descrita en la demanda. Sostuvo que este dejó de cumplir con su obligación de pago y que, pese a múltiples gestiones de cobro, al presente le adeudaba \$144,048.65 de principal; \$24,582.73 en intereses al tipo pactado de 9%; \$1,549.90 de recargos acumulados; más la suma pactada de \$17,500 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Luego de los trámites de rigor, el 22 de abril de 2013, el foro de primera instancia dictó sentencia y condenó a Otero Quevedo al pago de las sumas reclamadas en la demanda. Además, ordenó la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada. **Esta sentencia quedó anulada mediante el dictamen aquí apelado.**

Así las cosas, la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Moca advino en conocimiento de que el titular registral del inmueble que pretendía ejecutar era Otero & Associates, Inc. Ante ello, el 19 de febrero de 2014, la parte apelante presentó una tercera demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca, **CASO CIVIL NÚM. : CICD2014-0019**, esta vez en contra de Otero Quevedo en su carácter personal, y en contra de Otero & Associates, Inc., quien no había sido incluida como parte en los pleitos anteriormente incoados.

Luego de múltiples incidencias procesales, Otero Quevedo solicitó la desestimación de la demanda en el **CASO CIVIL NÚM. : CICD2014-0019** con perjuicio. Arguyó que el reclamo instado en su contra había sido previamente adjudicado por el foro de primera instancia en dos ocasiones anteriores, por lo que los hechos alegados constituían cosa juzgada. El 4 de agosto de 2015, el foro primario acogió el planteamiento y desestimó con

perjuicio la tercera demanda incoada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Moca.

En desacuerdo, esta última apeló la determinación. El 16 de marzo de 2016 un panel hermano revocó el referido pronunciamiento. A juicio de esta Curia, no era de aplicación la doctrina de cosa juzgada, debido a que no existía la más perfecta identidad de las partes en el pleito. Consecuentemente, este foro devolvió el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos.

Entretanto, en el **CASO CIVIL NÚM.: CICD2014-0019**, la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Moca solicitó al Tribunal la desestimación de la demanda en cuanto a Otero Quevedo en su carácter personal, por cuanto existía un decreto judicial que adjudicaba el reclamo sobre el cobro de dinero (**CASO CIVIL NÚM.: CICD2012-0046**). A su vez, solicitó la continuación de los procedimientos en cuanto a la firma Otero & Associates, Inc. En atención a la solicitud presentada, el 14 de noviembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia dictó *SENTENCIA PARCIAL* y desestimó con perjuicio el reclamo de cobro de dinero incoado en contra de Otero Quevedo en su carácter personal, toda vez que tal reclamo ya se había adjudicado en el **CASO CIVIL NÚM.: CICD2012-0046**.

De vuelta al caso que nos ocupa, el 23 de marzo de 2017 la parte apelada presentó la demanda de epígrafe en contra de la parte apelante, y solicitó la nulidad de la *SENTENCIA* dictada en el **CASO CIVIL NÚM.: CICD2012-0046**. Argumentó, en esencia, que la sentencia dictada en aquel caso era nula por haberse dictado sin jurisdicción ante la falta de una parte indispensable. Particularmente, por no haberse incluido como parte demandada a Otero &

Associates, Inc., titular registral de la propiedad objeto de la ejecución.

El 8 de agosto de 2017 el foro de primera instancia celebró una vista argumentativa. Luego de escuchar a las partes, el 15 de noviembre de 2018, el foro primario acogió los argumentos de la parte apelada y decretó la nulidad de la *SENTENCIA* dictada en el **CASO CIVIL NÚM. : CICD2012-0046** bajo el fundamento de falta de parte indispensable.

Inconforme con la determinación, la parte apelante acude ante nosotros y plantea lo siguiente:

Erró el TPI al no consolidar los casos CIDC2014-0019 y CIAC2017-0003 y dictar sentencias contradictorias.

Erró el TPI al desestimar la demanda contra Otero & Assoc. y César Otero, lo cual trae como consecuencia obtener sentencias contra las mismas partes en la misma calidad contradictorias entre sí.

Ambas partes comparecieron ante nosotros mediante su respectivo alegato escrito con el propósito de argumentar a favor de su postura. Hemos examinado cuidadosamente estos escritos, el contenido del expediente para este recurso y deliberado los méritos de esta APELACIÓN entre los jueces del panel, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad con el Derecho aplicable.

### **III. DERECHO APLICABLE**

#### **A. LA FALTA DE PARTE INDISPENSABLE**

Una parte indispensable es aquella de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos. Deliz et als. v. Igartúa et als., 158 DPR 403,

432 (2003); Sánchez v. Sánchez, 154 DPR 645, 678 (2001). La Regla 16.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, define una parte indispensable como “[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”. En reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo ha expresado que la omisión de incluir una parte indispensable incide sobre el debido proceso de ley que cobija al ausente. Romero v. S.L.G. Reyes, 164 DPR 721, 733-734 (2005).

El interés de una parte indispensable tiene una magnitud tal que si se dicta entre las partes un decreto final sin que esté presente la parte indispensable se afectarían y lesionarían los derechos de esa parte indispensable. García Colón v. Sucn. González, 178 DPR 527, 528 (2010). Una vez determinado que hay ausencia de parte indispensable, el pleito no podrá adjudicarse sin su presencia. Pérez Rosa v. Morales Rosado, 172 DPR 216 (2007). Esto se debe a que el tribunal carece de jurisdicción para resolver la controversia si está ausente una parte indispensable. Bonilla Ramos v. Dávila Medina, 185 DPR 667, 676 (2012). Por tanto, la sentencia que se emita en ausencia de parte indispensable es nula. García Colón v. Sucn. González, *supra*, pág. 550.

## **B. LA HIPOTECA**

La hipoteca es, en esencia, un derecho de garantía en aseguramiento de una deuda u obligación principal. Quien tenga a su favor un crédito hipotecario detenta una acción personal (el crédito) y una acción real (la

hipoteca). Existen tres vías procesales para hacer efectivo el crédito hipotecario: la acción personal de cobro de dinero que provee la Regla 51.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.2; el procedimiento ejecutivo sumario que dispone la Ley Hipotecaria en sus Artículos 201-235, 30 LPRA sec. 2701-2735 y los Artículos 181.1-192.1 de su Reglamento y el procedimiento ejecutivo ordinario que establece la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3. Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., 133 DPR 284, 292-294 (1993). Véase, L. R. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2<sup>da</sup>. ed., Jurídica Editores, 2002, págs. 563-564.

El procedimiento ordinario, método seguido en este caso, es de naturaleza mixta. En otras palabras, permite que el acreedor acumule tanto una acción personal (cobro de dinero), como una acción real (la ejecución de hipoteca). Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., *supra*, pág. 292; P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador, 123 DPR 231, 244 (1989); Calo Rivera v. Reyes, 115 DPR 123, 127 (1984); Vda. de Carlo v. Toro, 99 DPR 200, 217 (1970). Este procedimiento se puede llevar a cabo sin importar que el deudor y el propietario del bien hipotecado sea una misma persona o sean personas distintas. P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador, *supra*, pág. 244. El fin que persigue la acción ejecutiva ordinaria es obtener el pago del crédito reclamado.

El trámite ordinario es el procedimiento más utilizado, ya que permite al acreedor perseguir todo el patrimonio del deudor en caso de que la deuda resulte mayor que la hipoteca. Rivera Rivera, *op cit.*, pág. 577. Además, es un procedimiento afín con principios de

economía procesal, puesto que el acreedor que se ampara en este trámite no tiene que recurrir a un nuevo procedimiento para lograr el embargo de otros bienes que son parte del patrimonio del deudor. P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador, *supra*, págs. 246-247; véase, también Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., *supra*, pág. 294.

#### IV. APLICACIÓN DEL DERECHO A LOS HECHOS

La controversia que nos ocupa es relativamente sencilla. Requiere que determinemos, si la presencia de Otero & Associates, Inc. era indispensable o no para adjudicar la controversia que presentaba el **CASO CIVIL NÚM.: CICD2012-0046**.<sup>1</sup>

El **ART. 181.1** del extinto **REGLAMENTO GENERAL PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**, disponía que “[e]n caso que se utilice el procedimiento de ejecución por la vía ordinaria tendrá que demandarse al titular inscrito”. Del texto citado se desprende que aquella parte que iniciaba el procedimiento de ejecución de una hipoteca, por la vía ordinaria, estaba en la obligación de demandar al titular inscrito de la propiedad. Rigores v. Registrador, 165 DPR 710, 724 (2005).

Consecuentemente, la parte apelante debió incluir a la corporación como parte demandada en el **CASO CIVIL NÚM.: CICD2012-0046** si interesaba la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, pues Otero & Associates, Inc. era el titular del bien hipotecado, según el registro al tiempo de comenzarse aquel procedimiento

---

<sup>1</sup> No consideramos el primer error apuntado pues no surge del expediente que la parte apelante solicitara la consolidación de los casos ante el foro apelado.



contencioso, y parte indispensable para ejecutar la hipoteca. Esto es así por disposición expresa del **ART. 181.1** del **REGLAMENTO GENERAL PARA LA EJECUCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA Y DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**. Housing Inv. Corp. v. Registrador, 110 DPR 490, 497-498 (1980); Sanquírigo v. Registrador, 44 DPR 326, 328 (1932).

Sin embargo, como sabemos, nuestro ordenamiento jurídico le brinda al acreedor hipotecario tres vías procesales distintas para hacer efectivo su crédito. Uno es el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria; otro es el procedimiento ejecutivo sumario; y además, puede instar la acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca si lo desea, en aseguramiento de sentencia. Atanacia Corp. v. J.M. Saldana, Inc., 133 DPR 284, 292 (1993).

A su vez, la primera opción, la acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, es de naturaleza mixta pues contiene dos acciones: la personal y la real. First Fed. Savs. v. Nazario et als., 138 DPR 872, 879 (1995). Esto obedece a que, generalmente, el deudor y el propietario del bien hipotecado son la misma persona, y por ello la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca, pero en todo caso el reclamante del crédito solo tiene derecho a un solo remedio. *Id.*, pág. 880. Es decir, el acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor, o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria. De ordinario se escoge esta última por ofrecer mayor garantía de recobro.

Ciertamente, en el **CASO CIVIL NÚM. : CICD2012-0046** el Tribunal emitió una sentencia que responsabilizó a Otero Quevedo de la acreencia reclamada por la parte apelante, tal determinación es final y firme e inapelable. Claro está, que, por no ser este último el titular del inmueble hipotecado, y ante la ausencia de la corporación como parte, no podía procederse al remedio de ejecución de hipoteca, aunque sí resultaba válido el dictamen final y firme en contra de Otero Quevedo por el cobro de la deuda. Esto último es así debido a la naturaleza mixta de la causa de acción presentada por la parte apelante en aquel pleito.

En resumen, Otero & Associates, Inc. era sin duda parte indispensable en relación a la causa de acción de ejecución de hipoteca presentada en el **CASO CIVIL NÚM. : CICD2012-0046**. No obstante, y de acuerdo a la casuística expuesta, no lo era en cuanto a la causa de acción en cobro de dinero. Esta acción personal fue adjudicada conforme a Derecho, ya que la parte apelante logró evidenciar que existe una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que es el acreedor y que Otero Quevedo es el deudor. General Electric v. Concessionaires, Inc., 118 DPR 32, 43 (1986). En cuanto a esta última causa, el Tribunal no estaba impedido de "hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar" los intereses de Otero & Associates, Inc. Romero v. S.L.G. Reyes, *supra*, pág. 733.

Por tanto, erró el foro de primera instancia al declarar nula la causa de acción en cobro de dinero presentada por la parte apelante en el **CASO CIVIL NÚM. : CICD2012-0046**.

**V. DISPOSICIÓN DEL CASO**

Por los fundamentos expuestos, modificamos la *SENTENCIA* apelada a los únicos fines de dejar sin efecto la parte del dictamen que anula la acción en cobro de dinero, y así modificada, confirmamos el resto.

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**