

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

ROOSEVELT CAYMAN
ASSET COMPANY

Apelado

v.

MARITZA CASIANO
CAINS; ESTADOS UNIDOS
DE AMÉRICA

Apelante

KLAN201900621

Apelación procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala Superior
de San Juan

Número:
K CD2016-0817

Sobre:
Cobro de dinero;
Ejecución de hipoteca por
la Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de julio de 2019.

Comparece la apelante, Maritza Casiano Cains (Sra. Casiano), y nos solicita que revisemos una *Sentencia Sumaria* emitida el 3 de mayo de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan.¹ Mediante dicho dictamen, el TPI declaró ha lugar la solicitud de sentencia sumaria que presentó la parte apelada, Roosevelt Cayman Asset Company y, en consecuencia, declaró ha lugar la demanda de cobro de dinero presentada por la parte apelada contra la Sra. Casiano.

Por las razones que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia Sumaria* apelada. Veamos el tracto fáctico y procesal pertinente.

I

Según surge del expediente ante nuestra consideración, el 21 de abril de 2016 la parte apelada presentó una *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la parte apelante y el gobierno de los Estados Unidos de América.² En la aludida demanda, el apelado relató que el 17 de junio de 1996 la apelante suscribió un pagaré hipotecario por la suma de \$91,000 como principal, a una tasa de interés anual de 8 7/8%

¹ Notificada el 7 de mayo de 2019.

² Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 1.

y con fecha de vencimiento de 1 de julio de 2011.³ El aludido pagaré gravaba un inmueble descrito como sigue:

RÚSTICA: Finca de terreno en el Barrio de Cupey Rio Piedras, al que se le atribuyen 18 y media cuerdas, pero que medida solo resultaron **16.75 cuerdas, equivalentes a 6 hectáreas, 56 áreas y 86 centiáreas**, colindantes por el **NORTE**, con Pedro Guadalupe, Acisclo Ramos y Raimundo León; por el **SUR**, con Santiago Viera y Feliciano Adorno; por el **ESTE**, con Julia Soa y por el **OESTE**, con Acisclo Ramos, Feliciano Adorno y Segundo Rivera.

Inscrito al tomo 50 folio 35 de Rio Piedras Norte, Registro de la Propiedad de San Juan, Segunda Sección, finca número 1,642.⁴

En dicha demanda, el apelado hizo constar que la escritura del pagaré hipotecario había sido “presentada al asiento 806 del diario 488, en el Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Segunda, pendiente de calificación y despacho.”⁵

Debido a que la apelante dejó de cumplir con la obligación contraída en el pagaré, el apelado reclamó en la demanda la suma de **\$31,538.67**, más los intereses acumulados, cargos por demora, entre otras cuantías.⁶ A su vez, consignó en la demanda que había “declarado la totalidad de la deuda que origina la presente causa de acción vencida[.]”⁷

Presentada la *Demanda*, la apelante solicitó la desestimación de la reclamación por vía de una *Moción de Desestimación*.⁸ En esa *Moción*, la apelante alegó que, si bien la escritura de hipoteca fue presentada en el Registro de la Propiedad, lo cierto era que dicha hipoteca no había sido inscrita.⁹ El 1 de agosto de 2016 el apelado presentó una *Moción Solicitando Desistir de la Causa de Acción y Otros Extremos*, en la que **reconoció que la hipoteca se encontraba pendiente de calificación, por lo que solicitó el desistimiento sin perjuicio solamente en cuanto**

³ Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 1.

⁴ Véase Apéndice del recurso de apelación, págs. 1- 2.

⁵ Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 1.

⁶ Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 2.

⁷ Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 2.

⁸ Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 4.

⁹ Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 4.

a la causa de acción de ejecución de hipoteca. ¹⁰ Atendida la petición del apelado, el Tribunal dictó *Sentencia Parcial* en la que se dio por desistida la causa de acción sobre ejecución de hipoteca. ¹¹

Resuelto el asunto antes señalado, la apelante presentó una *Segunda Moción de Desestimación* el 6 de octubre de 2016 en la que alegó que, ante la falta de cumplimiento de la parte apelada con el trámite de rigor de las acciones de cobro de dinero, procedía la desestimación de esa causal. ¹² Dicha petición fue declarada **no ha lugar** por el TPI el 24 de julio de 2018. ¹³

Posteriormente, el 4 de octubre de 2018, el apelado presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* en la que expuso que en ausencia de hechos en controversia y toda vez que la deuda reclamada era líquida, vencida y exigible, procedía como cuestión de derecho que se dictara sentencia sumaria a su favor y se condenara a la apelante al pago de las sumas reclamadas. A su vez, solicitó que el TPI se reservara cualquier pronunciamiento relativo a la ejecución de la hipoteca, para ser tratado una vez el apelado acreditara la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. ¹⁴

Oportunamente, la apelante se opuso a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* tras aducir como defensa, entre otras, que la reclamación de cobro de dinero estaba prescrita. ¹⁵

Luego de atender las mociones presentadas por las partes, el TPI dictó *Sentencia Sumaria* el 3 de mayo de 2019. Allí, el foro apelado estableció como hechos incontrovertidos los siguientes:

- a. RCAC es una corporación con fines de lucro, debidamente inscrita en el Departamento de Estado, organizada y existente de acuerdo a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico con oficinas en 221 Ave. Muñoz Rivera, Piso 16, San Juan, PR 00918.
- b. Maritza Casiano Cains, mayor de edad, soltera, propietaria y vecina de R[í]o Piedras, Puerto Rico, cuya última dirección física conocida es: Km.9 Hm. 2, Carr.

¹⁰ Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 7.

¹¹ Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 12.

¹² Véase Apéndice del recurso de apelación, págs. 13-15.

¹³ Véase Apéndice del recurso de apelación, págs. 16-18.

¹⁴ Véase Apéndice del recurso de apelación, págs. 19-25.

¹⁵ Véase Apéndice del recurso de apelación, págs. 32-36.

176 Bo. Cupey Alto, San Juan, PR 00926; cuya última dirección postal conocida es: PO Box 195494, San Juan, PR 00919.

- c. La parte demandada suscribió y emitió un pagaré a favor de FIRST FINANCIAL CORP., D/B/A H.F MORTGAGE BANKERS, o a su orden, por la suma de \$91,000.00 de principal, con intereses al 8 7/8% anual, vencerá el 1ro de julio de 2011, según consta de la escritura número 240, otorgada en San Juan, el 17 de junio de 1996, ante el notario Edgardo Del Valle Galarza, presentada al asiento 806 del diario 488, en el Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Segunda, pendiente de calificación y despacho.
- d. La parte demandada constituyó la hipoteca relacionada, sobre el siguiente bien inmueble, el cual constituía su residencia principal:
 - RÚSTICA**: Finca de terreno en el Barrio de Cupey Rio Piedras, al que se le atribuyen 18 y media cuerdas, pero que medida solo resultaron **16.75 cuerdas, equivalentes a 6 hectáreas, 56 áreas y 86 centiáreas**, colindantes por el **NORTE**, con Pedro Guadalupe, Acisclo Ramos y Raimundo León; por el **SUR**, con Santiago Viera y Feliciano Adorno; por el **ESTE**, con Julia Soa y por el **OESTE**, con Acisclo Ramos, Feliciano Adorno y Segundo Rivera.-----
 - Inscrito al tomo 50 folio 35 de Rio Piedras Norte, Registro de la Propiedad de San Juan, Segunda Sección, finca número 1,642. -----
 - La hipoteca que se pretende ejecutar tiene un gravamen posterior el cual se describe:
 - EMBARGO FEDERAL**: En el Libro de Embargos Federales número 6, en la página 234, asiento 4, se encuentra presentado el día 24 de marzo de 2010, con el número de notificación 631734610, embargo contra Maritza Casiano (así consta), seguro social XXX-XX-6116, por la suma de \$15,009.74. No podemos precisar si el titular y el embargado es la misma persona-----
- e. La parte demandante es la sucesora en derecho y/o la tenedora por valor recibido y de buena fe del pagaré descrito en el párrafo tercero.
- f. La parte demandada incurrió en el incumplimiento de la deuda contraída, pues dejó de pagarla, a pesar de los avisos y las oportunidades que le concedió la parte demandante.
- g. La parte demandante declaró la totalidad de la deuda que origina la presente causa de acción vencida; y al día 30 de marzo de 2016, la parte demandada le adeuda las siguientes cantidades: **\$31,538.67** por concepto de principal, más intereses acumulados, **\$3,005.75** por concepto de cargos por demora los cuales al igual que los intereses continúan acumulándose hasta el saldo total de la deuda reclamada en este pleito; la suma de **\$155.08** por deficiencia en la cuenta de plica ("Escrow") y la suma **\$9,100.00** para costas, gastos y honorarios de abogado; y demás créditos accesorios garantizados hipotecariamente.
- h. El préstamo que origina la deuda reclamada mediante la presente causa de acción, se garantizó por la parte demandada mediante el pagaré y la colateral antes mencionada, por lo que la parte demandante declaró la totalidad de la deuda vencida, líquida y exigible. Al

momento de presentarse esta demanda, dicha deuda ascendía a **\$31,538.67** por concepto de principal, más intereses acumulados, **\$3,005.75** por concepto de cargos por demora los cuales al igual que los intereses continúan acumulándose hasta el saldo total de la deuda reclamada en este pleito; la suma de **\$155.08** por deficiencia en la cuenta de plica (“Escrow”) y la suma **\$9,100.00** para costas, gastos y honorarios de abogado; y demás créditos accesorios garantizados hipotecariamente.¹⁶

Luego de consignar los hechos sobre los que no había controversia, el foro apelado concluyó, entre otros extremos, que la reclamación de cobro de dinero no estaba prescrita, por lo que, declaró con lugar la demanda y ordenó a la apelante a pagar las sumas adeudadas. A su vez, determinó que el pagaré no fue cancelado, según había sostenido la apelante, puesto que concluyó que, para la cancelación de un pagaré, debe mediar una escritura pública. De igual forma, el TPI se reservó los “pronunciamientos de rigor relacionados con la ejecución de la hipoteca para cuando la parte demandante someta evidencia demostrativa de que la hipoteca en cuestión fue debidamente inscrita[.]”¹⁷

En desacuerdo con el dictamen del TPI, la apelante presentó el recurso de apelación que nos ocupa y señaló que el foro apelado incurrió en los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al rehusar declarar la acción para llevar el cobro del pagaré como prescrita, al amparo de la Sección 2-118 de la Ley 208 del 17 de agosto de 1995, según enmendada.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que “[l]a parte demandante declaró la totalidad de la deuda que origina la presente causa de acción vencida; y al día 30 de marzo de 2016, la parte demandada adeuda las siguientes cantidades [...]”, sin establecerse la fecha en que alegadamente se declaró vencida la cantidad reclamada.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que los pagarés se cancelan únicamente mediante escritura.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al reservarse “los pronunciamientos de rigor relacionados con la ejecución de la hipoteca en cuestión para cuando la parte demandante someta evidencia demostrativa de que la hipoteca en

¹⁶ Véase Apéndice del recurso de apelación, págs. 52-53.

¹⁷ Véase Apéndice del recurso de apelación, págs. 56-57.

cuestión fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de San Juan, Sección II”.

La parte apelada presentó su alegato el 8 de julio de 2019, por lo que, con el beneficio de los escritos de las partes, resolvemos el presente recurso conforme al derecho aplicable que vamos a reseñar.

II

A. La sentencia sumaria y la revisión judicial

La Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de esta. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212 (2010). Asimismo, una parte demandante puede prevalecer con la presentación de una sentencia sumaria si provee prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, en la pág. 217. Este mecanismo procesal es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154, 184 (2005). Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *Id.*

En cuanto al asunto específico del estándar que debemos utilizar como Tribunal de Apelaciones al momento de revisar determinaciones del foro primario en las que se conceden o deniegan mociones de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo expresó lo siguiente:

El tribunal apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. Sin embargo, **al revisar la determinación de primera instancia, el tribunal de apelación está limitado de dos maneras: primero, s[o]lo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia.** Las partes no pueden añadir en apelación exhibit[s], deposiciones o affidavit[s] que no fueron presentados oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. **Segundo, el tribunal apelativo s[o]lo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta.** No puede adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de

primera instancia. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004).

Recientemente, el Tribunal Supremo atemperó la norma de revisión judicial a las Reglas de Procedimiento Civil de 2009. En primer lugar, expresó que “[l]a revisión del Tribunal de Apelaciones es una de novo y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario [...]”. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 193 DPR 100, 118 (2015). Además, reiteró que por estar en la misma posición que el foro primario debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma recopilados en la Regla 36 de Procedimiento Civil. *Id.* Luego de culminada nuestra revisión de las mociones, en caso de que encontremos que en realidad existen hechos materiales en controversia, debemos tener en cuenta lo siguiente:

El foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia. *Id.*

En caso contrario, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, entonces procederemos a revisar si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a los hechos incontrovertidos. *Id.* Por último, es menester señalar que es norma reiterada por el Tribunal Supremo que los tribunales apelativos no intervendremos con el manejo de los casos por el Tribunal de Primera Instancia, "salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial". *Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181(1992).

B. Ley de Transacciones Comerciales de Puerto Rico

La Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, 19 L.P.R.A. sec. 401 *et seq.*, conocida como la (LTC), es una ley especial que dispone sobre el derecho aplicable a las transacciones relacionadas a los instrumentos negociables. Los propósitos fundamentales de la LTC son: (1) simplificar, clarificar y modernizar el derecho que rige las transacciones comerciales; (2) permitir la continua expansión de prácticas comerciales por medio de las costumbres, los usos y los acuerdos entre las partes; y (3) uniformar el derecho entre las diversas jurisdicciones. 19 L.P.R.A. § 401(2) (a-c); *COSSEC v. González López*, 179 D.P.R. 793, 802 (2010).

La sección 2-104(a) de la LTC, 19 L.P.R.A. sec. 504(a)(1)–(3), define que un instrumento negociable es “una promesa o una orden incondicional de pago de una cantidad específica de dinero, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden, si el mismo: (1) [e]s 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 en una 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”. *COSSEC v. González López*, *supra*, pág. 803. Además, en la sección 2-104(e) de la LTC, 19 L.P.R.A. sec. 504(e) “se dispone que ‘[u]n instrumento es un “pagaré” si es una promesa y es un “giro” si es una orden’. *COSSEC v. González López*, *supra*.

En cuanto a los pagarés garantizados con una hipoteca, la sección 2-118(h) de la LTC dispone lo siguiente:

Independientemente de cualquier disposición en contrario aquí contenida, una acción para exigir el cumplimiento de una obligación, de una parte de pagar un pagaré garantizado por una hipoteca sobre bienes inmuebles, y todo interés devengado por tal obligación, deberá iniciarse dentro del término dispuesto por la sec. 5294 del Título 31 [artículo 1864 del Código civil] para el ejercicio de la acción hipotecaria. 19 LPRA sec. 518(h); *Dist. Unidos Gas v. Suchn. Deplet Jimenez*, 196 DPR 96, 113 (2016).

El artículo 1864 del Código civil de Puerto Rico dispone que “[l]a acción hipotecaria prescribe a los veinte (20) años”. 31 LPRA sec. 5294.

III

La apelante expone en sus cuatro señalamientos de error, en esencia, que el TPI se equivocó al no declarar prescrita la causa de acción de cobro de dinero, al declarar vencida la deuda reclamada en la acción de cobro ante el TPI, al resolver que los pagarés se cancelan únicamente mediante escritura pública, y al reservarse “los pronunciamientos de rigor relacionados con la ejecución de la hipoteca en cuestión para cuando la parte demandante someta evidencia demostrativa de que la hipoteca en cuestión fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de San Juan, Sección II”. No tiene razón.

La acción de cobro de dinero fue **presentada el 21 de abril de 2016** ante el TPI, **luego del vencimiento el 1 de julio de 2011** de un pagaré hipotecario a favor de la parte apelada por la suma de \$91,000.00 de principal, más intereses al 8.75%; es decir, se presentó la acción de cobro casi 5 años después del vencimiento del pago.¹⁸ Así esta alegado en la demanda y así se determinó en la sentencia sumaria apelada.

Al emitir la sentencia apelada, el TPI tuvo ante su consideración la *Solicitud de sentencia sumaria*¹⁹ presentada el 4 de octubre de 2018 en la que se incluyó una declaración jurada que sostiene la determinación de la existencia de la obligación de pago mediante pagaré hipotecario y el vencimiento de esta.²⁰ Luego, la acción de cobro adjudicada mediante la sentencia apelada es para exigir el pago de una obligación que surge de un pagaré hipotecario. Como ya hemos señalado, la sección 2-118(h) de la LTC dispone que la prescripción de la acción de cobro de un pagaré hipotecario deberá iniciarse dentro del término de 20 años que dispone al artículo 1864 del Código civil de Puerto Rico. Por tanto, al haberse presentado la acción civil de cobro de dinero apenas a casi 5 años de su vencimiento, como cuestión de derecho no estaba prescrita como lo

¹⁸ Véase Apéndice del recurso de apelación, pág. 1.

¹⁹ Véase Apéndice del recurso de apelación, págs. 19-31.

²⁰ Véase Apéndice del recurso de apelación, págs. 30-31.

resolvió el foro apelado. Además, en cuanto a que el TPI declaró vencida la deuda, se alegó en la demanda y se presentaron los documentos correspondientes en la *Solicitud de sentencia sumaria*, por lo que no erró el foro apelado.

En cuanto al señalamiento de que el TPI erró al resolver que los pagarés se cancelan únicamente mediante escritura pública, la parte apelante no presentó escritura pública de cancelación del pagaré. La norma es clara, es decir, el artículo 121 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA 6171, dispone que se requiere el otorgamiento de una escritura pública que cumpla en su contenido con el antes citado artículo para que se cancele un pagare hipotecario.

Finalmente, en cuanto al señalamiento de que el foro apelado se equivocó al reservarse pronunciamientos sobre la ejecución de la hipoteca en cuestión para cuando la parte demandante-apelada someta evidencia de que la hipoteca fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de San Juan, Sección II, surge del expediente ante nosotros que la parte apelada desistió de la acción hipotecaria y continuó su litigación ante el TPI en cuanto al cobro de dinero. El TPI adjudicó conforme a derecho en cuanto al cobro de dinero sin incluir orden alguna al Registrador de la Propiedad, pues se desistió de la causa de acción sobre ejecución de hipoteca. El foro apelado carece de jurisdicción sobre esa acción de ejecución de hipoteca y así lo determinó en su sentencia.

Luego de evaluar la sentencia sumaria aquí apelada, con el beneficio de los escritos de las partes y sus anejos, y cónsono con el estándar de revisión aplicable, resolvemos que no se cometieron los errores señalados. Por tanto, al no existir hechos materiales medulares que se encuentren en controversia y por haberse adjudicado la causa de acción de cobro de dinero conforme a derecho, procede confirmar la sentencia apelada.

IV

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia Sumaria* apelada.

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