

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Apelante

V.

SUCESIÓN DE  
WALDESTRUDIS ALFONSO  
MÉNDEZ T/C/C  
WALDISTRUDS ALFONSO  
MÉNDEZ T/C/C  
WALDISTRUDIS ALFONSO  
MÉNDEZ, COMPUESTA POR  
YOLANDA ALFONSO  
RAMÍREZ T/C/C YOLANDA  
ALFONSO T/C/C YOLANDA  
MAC LEAN, ELIZABETH  
ALFONSO RAMÍREZ T/C/C  
ELIZABETH ALFONSO,  
DIANA ALFONSO RAMÍREZ  
T/C/C ELIZABETH ALFONSO  
Y EVELYN PATRICIA  
ALFONSO CAMPOVERDE  
T/C/C EVELYN ALFONSO  
T/C/C EVELYN ALFONSO  
KRAUTSACK, FULANO(A) DE  
TAL Y SUTANO(A) DE TAL  
COMO POSIBLES  
HEREDEROS  
DESCONOCIDOS DE  
WALDESTRUDIS ALFONSO  
MÉNDEZ T/C/C  
WALDESTRUDS ALFONSO  
MÉNDEZ T/C/C  
WALDISTRUDIS ALFONSO  
MÉNDEZ

Apelados

T & S HOME  
CONSTRUCTION AND  
DEVELOPMENT, INC.;  
OSVALDO ALDARONDO  
QUIÑONES Y NOEMÍ ERBA  
VAZQUEZ Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE BIENES  
GANANCIALES COMPUESTA  
POR AMBOS, CENTRO DE  
RECAUDACIONES DE  
INGRESOS MUNICIPALES  
(CRIM)

Parte con Interés

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Aguadilla

Caso Núm.  
A CD2016-0180  
(601)

Sobre:  
COBRO DE  
DINERO Y  
EJECUCIÓN DE  
HIPOTECA POR  
LA VÍA  
ORDINARIA

KLAN201900718

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, y la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Grana Martínez, Jueza Ponente

### **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de agosto de 2019.

#### **I**

El 29 de noviembre de 2016, el Banco Popular de PR, en adelante BPPR o el Banco, presentó una Demanda contra Waldestrudis Alfonso Méndez en cobro de dinero y ejecución de hipoteca.<sup>1</sup> Como parte con interés, incluye en su demanda a T & S Home Construction and Development, Inc., Osvaldo Aldarondo Quiñonez y Noemí Erba Vázquez, así como la Sociedad Legal de Gananciales compuestas por estos dos, en adelante los demandados interventores.

Entre sus alegaciones adujo: ser el tenedor de un pagaré a favor de Santander Mortgage o a su orden por la suma principal de \$79,000 más intereses y otros; dicho pagaré garantizaba una hipoteca sobre la finca número 2,550 del folio 128, tomo 360 de Isabela en el Registro de la Propiedad en Aguadilla; la hipoteca había sido presentada al asiento 900, diario 809, el 24 de septiembre de 2004 y se encontraba pendiente de calificación y despacho; la parte demandada había dejado de pagar la misma conforme había acordado, efectuando el último pago el 1 de mayo de 2016; incluyó a los codemandados T & S Home Construction and Development, Inc., Osvaldo Aldarondo Quiñonez y Noemí Erba Vázquez, así como la Sociedad Legal de Gananciales en cumplimiento a lo resuelto en *Housing Investment v. Registrador*, 110 DPR 490 (1980).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> También conocido como Waldestruds Alfonso Méndez o Waldestrudis Alfonso Médenz.

<sup>2</sup> Véase alegaciones de la Demanda, págs. 35-38 del apéndice.

En su escrito, el Banco explicó que los demandados interventores eran partes con interés conforme a la jurisprudencia ante mencionada, “ya que estos eran los titulares registrales de la propiedad objeto de ejecución al momento de la radicación del presente pleito. El Tribunal Supremo estableció que el acreedor hipotecario ejecutante puede y debe depender del estado que refleja el Registro de la Propiedad e incoar su demanda contra el que allí aparece como titular poseedor del inmueble grabado al comienzo de la acción ejecutoria...”<sup>3</sup> Solicitó al Tribunal de Primera Instancia condenar a la parte demandada a satisfacer las partidas reclamadas y que una vez se inscribiera la hipoteca cuya ejecución solicitaba, se ordenara la venta en pública subasta de la propiedad para satisfacer la deuda, entre otros remedios. Posteriormente se enmendó la demanda ante el fallecimiento del señor Alfonso Méndez para incluir a los miembros de su sucesión.

Algunos de los miembros de la sucesión repudiaron la herencia, solicitando el BPPR el desistimiento voluntario contra estas. Un último miembro de la sucesión, la señora Evelyn, nunca contestó la demanda, por lo que se solicitó la anotación de rebeldía. También se anotó la rebeldía contra el Centro de Recaudación e Ingresos Municipales o CRIM. El Banco alega que el TPI no atendió dichas peticiones. El apelante afirma que el TPI condicionó la anotación de rebeldía a que se inscribiera la hipoteca, en lo cual erró. Arguye que eventualmente el TPI desestimó la totalidad de la demanda por no estar inscrita la hipoteca.

## II

Vázquez Bote define el derecho real como la “posibilidad reconocida a una persona para recibir, con exclusión de otras, la

---

<sup>3</sup> Alegación núm. 11 de la Demanda, pág. 37 del apéndice.

utilidad o el valor de un bien, mediante su conducta a tal fin.”<sup>4</sup> La hipoteca es un tipo de derecho real, de garantía.<sup>5</sup> Es un derecho real que le pertenece al acreedor por y desde su inscripción en el registro de la propiedad, sobre los bienes inmuebles del deudor o de un tercero y en virtud del cual aunque el deudor o tercero conserve la posesión de la cosa hipotecada así como la facultad de disponer de ella, el acreedor posee el derecho a perseguirla independiente de en manos de quien se encuentre, con la prioridad que derive de la inscripción.<sup>6</sup>

Por otro lado, la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico<sup>7</sup> dispone expresamente que “[l]as hipotecas voluntarias son las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes o derechos sobre los que se constituyen. **Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente constituidas se requiere:** (1) que se hayan acordado en escritura pública y (2) **que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.**”<sup>8</sup> (Énfasis nuestro).

La Ley 210-2015 creó el Registro Inmobiliario Digital cuyo propósito era la inscripción vía electrónica de los derechos, actos y contratos relativos a los bienes inmuebles. Este sistema es uno de publicidad de títulos sobre adquisiciones, modificaciones y extinciones del dominio y de los demás derechos reales que recaen sobre dichos bienes.<sup>9</sup> La publicidad registral se extenderá única y exclusivamente a la titularidad, los derechos reales sobre bienes inmuebles, a las condiciones suspensivas y resolutorias inscritas en el Registro y a todo acto o contrato que modifique las facultades de

---

<sup>4</sup> E. Vázquez Bote, *Tratado Teórico, Practico y Critico de Derecho Privado Puertorriqueño*, Equity, 1991, T. VII, pág. 108.

<sup>5</sup> *Íd.*, pág. 111.

<sup>6</sup> *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 300 (2017); *Liechty v. Descartes Sauri*, 109 DPR 496, 501 (1980); Puig Peña, *Compendio de Derecho Civil*, (ed. 1972), Vol. II, pág. 623.

<sup>7</sup> 30 LPRA § 6001 et seq.

<sup>8</sup> 30 LPRA § 6084.

<sup>9</sup> 30 LPRA § 6001.

dominio sobre bienes inmuebles o las inherentes a dichos derechos reales.<sup>10</sup> Siendo la hipoteca un derecho real de garantía para que goce de publicidad registral debe hacerse constar mediante asiento de inscripción en la finca que recaiga.<sup>11</sup> Ahora bien “[c]uando se haya acordado la resolución del contrato de venta por falta de pago del precio aplazado en el tiempo convenido, será necesario para la nueva inscripción a favor del vendedor o de sus causahabientes, lo siguiente: (1) que la condición resolutoria surja del Registro. **(2) presentar escritura pública donde el comprador acepte la falta de pago y (3) como alternativa al inciso (2), presentar una sentencia judicial firme ordenando la resolución del contrato....**”<sup>12</sup> Énfasis nuestro.

La hipoteca vencida en todo o en parte, o sus intereses, puede ser ejecutada por la vía judicial conforme a las disposiciones de la Ley 2010-2015.<sup>13</sup> Ahora bien, para la hipoteca quedar válidamente constituida, requiere que el documento mediante el cual se constituye sea inscrito en el Registro de la Propiedad.<sup>14</sup> Antes de inscribirse, es una garantía de crédito personal, no real.<sup>15</sup> Una vez inscrita son cargas reales.<sup>16</sup>

### III

La controversia se circunscribe a determinar en primera instancia si tiene que estar inscrita una hipoteca para que el foro judicial pueda ordenar su ejecución.

Resolvemos que la Ley 210-2015, el Código Civil y la jurisprudencia ha reiterado que para ejecutar una hipoteca esta tiene que, entre otras, constar inscrita. Dicha exigencia no se cumple con la mera presentación en el Registro de la Propiedad.

---

<sup>10</sup> 30 LPRA § 6002.

<sup>11</sup> 30 LPRA § 6039.

<sup>12</sup> 30 LPRA § 6042.

<sup>13</sup> 30 LPRA § 6001; 30 LPRA § 6131-6154.

<sup>14</sup> 31 LPRA § 5042.

<sup>15</sup> *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491, 493 (1984).

<sup>16</sup> 30 LPRA § 6081.

Resuelto lo anterior, mediante los señalamientos de error dos, tres y cuatro, el apelante cuestiona que el Tribunal de Primera Instancia haya desestimado la demanda en su totalidad porque la hipoteca no está inscrita todavía. Esto alegando que presentó una causa de acción adicional, separada e independiente, contra los demandantes en el mismo recurso, una reclamación en cobro de dinero. Sostiene que la Regla 42.4 de Procedimiento Civil<sup>17</sup> permite que el tribunal conceda el remedio al cual tenga en derecho aun cuando no haya solicitado tal remedio en sus alegaciones. Afirmó haber acompañado con su demanda prueba documental suficiente para que el tribunal le concediera el remedio al cual tenía derecho.

El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.<sup>18</sup> Los pactos, cláusulas y condiciones a ser incluidos son aquellos que los contratantes deseen incluir siempre y cuando estos no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.<sup>19</sup> Generalmente los contratos solo vinculan a los contratantes y sus herederos; salvo en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.<sup>20</sup> Por otro lado, la sucesión no solamente incluye los derechos y obligaciones del difunto, tales como existían al tiempo de su muerte, sino que también comprende los bienes que correspondan a dicha sucesión después de abierta y las cargas y obligaciones que le fueren inherentes.<sup>21</sup> Ahora bien, la acción de ejecución de hipoteca es en esencia mixta. Esto pues se compone de una acción real y otra personal.<sup>22</sup> Quiere esto decir que el acreedor escoge si trata de

---

<sup>17</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 42.4.

<sup>18</sup> 31 LPRA § 3371.

<sup>19</sup> 31 LPRA § 3372.

<sup>20</sup> 31 LPRA § 3374.

<sup>21</sup> 31 LPRA § 2083.

<sup>22</sup> *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 880 (1995); *C.R.U.V. v. Torres Pérez*, 111 DPR 698, 699 (1981).

obtener la satisfacción de la sentencia mediante requerimiento personal al deudor, acción personal o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria o acción real.<sup>23</sup> Esto porque “en una relación jurídica de crédito hipotecario coexisten dos (2) elementos: el crédito y la hipoteca. [E]l elemento crédito origina la correspondiente acción personal, que conduce o puede conducir para su efectividad a la actuación procesal dirigida a la realización dineraria en los bienes necesarios del patrimonio del deudor, o de los fiadores o responsables subsidiarios, siempre, empero, que se prescindiera de la hipoteca adjunta. Del elemento garantizador de la hipoteca deriva la correspondiente responsabilidad real, cuya efectuación, siempre a base de contemplar también el crédito asegurado, se consigue por el ejercicio de la acción hipotecaria, de carácter real, y hecha valer a través de una variedad de procedimientos de ejecución en nuestro sistema.”<sup>24</sup> Ahora bien, “cuando el deudor y el propietario del bien hipotecado es la misma persona, la acción personal está inmersa en la acción real de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, por lo que las mismas son “mutuamente excluyentes”.<sup>25</sup> En fin, la acción personal y la acción real de ejecución de hipoteca pueden acumularse y es recomendable que se haga aun cuando el deudor personal y el propietario de la cosa hipotecada son dos personas distintas.<sup>26</sup> Cualquier parte podrá acumular en su alegación tantas reclamaciones independientes o alternativas como tenga contra la parte adversa.<sup>27</sup>

Establecido lo anterior, erró el foro primario. No había necesidad de desestimar la demanda en su totalidad. El TPI podía

---

<sup>23</sup> *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, supra; *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231, 241 (1989).

<sup>24</sup> *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, supra, pág. 243 citando a R.M. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 7ma ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1979, T. IV, Vol. 2, pág. 1021.

<sup>25</sup> *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, supra, pág. 246.

<sup>26</sup> *Calo Rivera v. Reyes*, 115 DPR 123, 127 (1984); Roca Sastre, op. cit., 6ta ed., T. IV, Vol. 2, págs. 968, 970, 973.

<sup>27</sup> 32 LPRA Ap. V, Rg. 14; *Calo Rivera v. Reyes*, supra.

considerar la causa de acción personal en cobro de dinero únicamente contra los miembros de la sucesión de Waldestrudis Alfonso Méndez. Los herederos suceden al difunto por el solo hecho de su muerte, en todos sus derechos y obligaciones.<sup>28</sup>

En su quinto señalamiento de error, el apelante sostiene que incidió el tribunal al desestimar la demanda en su totalidad sin darle oportunidad y sin haber impuesto medidas progresivas ante la drástica sanción de desestimar una reclamación, conforme lo requiere la Regla 39.2 de Procedimiento Civil.<sup>29</sup> Expone que la regla antes mencionada requiere que, una vez el tribunal perciba una conducta que amerite la imposición de sanciones, la regla primeramente requiere que se amoneste al abogado en primer lugar. En caso del abogado no responder, entonces podrá proceder la desestimación de la demanda o la eliminación de sus alegaciones. Esto pues el propósito de las sanciones es una disuasivo, no punitivo ni mediadorio. Además, apela a la meta de la Rama Judicial de que los casos se ventilen en los méritos, por lo que la desestimación debe proceder únicamente en situaciones extremas en las que sea clara e inequívocamente la desatención y el abandono total de la parte con interés. Reconoce que el poder de desestimar una demanda o eliminar unas alegaciones es discrecional, pero sostiene que esa determinación debe ser ejercida juiciosa y apropiadamente. Como hecho indicó que, aun cuando había actuado con diligencia, el tribunal no impuso sanciones a sus abogados en primer lugar. Además, tampoco les notificó incumplimiento alguno. Afirmaron que el único requerimiento que el foro primario hizo al Banco fue que certificara si la hipoteca estaba inscrita. Sostuvo que no podía acreditar algo que no era cierto porque la hipoteca no está inscrita.

---

<sup>28</sup> 31 LPRA § 2092.

<sup>29</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 39.2.



Este error es uno de índole procesal y adelantamos que se cometió. La Regla 39.2 de Procedimiento Civil dispone que:

(a) Si el demandante deja de cumplir con estas reglas o con cualquier orden del tribunal, el tribunal a iniciativa propia o a solicitud del demandado podrá decretar la desestimación del pleito o de cualquier reclamación contra él, o la eliminación de las alegaciones, según corresponda.

Cuando se trate de un primer incumplimiento, la severa sanción de la desestimación de la demanda o la eliminación de las alegaciones tan sólo procederá después que el tribunal, en primer término, haya apercibido al abogado o abogada de la parte de la situación y se le haya concedido la oportunidad para responder. Si el abogado o abogada de la parte no responde a tal apercibimiento, el tribunal procederá a imponer sanciones al abogado o la abogada de la parte y se notificará directamente a la parte sobre la situación. Luego de que la parte haya sido debidamente informada o apercibida de la situación y de las consecuencias que pueda tener el que ésta no sea corregida, el tribunal podrá ordenar la desestimación del pleito o la eliminación de las alegaciones. El tribunal concederá a la parte un término de tiempo razonable para corregir la situación, que en ningún caso será menor de treinta (30) días, a menos que las circunstancias del caso justifiquen que se reduzca el término.

[...]

El tribunal dictará una orden en todos dichos asuntos, la cual se notificará a las partes y al abogado o abogada, requiriéndoles dentro del término de diez (10) días desde que el Secretario o la Secretaria les notifique, que expongan por escrito las razones por las cuales no deban desestimarse y archivarse los asuntos...”<sup>30</sup>

Surge del expediente ante nuestra consideración, que el 26 de diciembre de 2017 y, a petición del BPPR, el TPI paralizó todos los trámites como consecuencia del Huracán María. Posteriormente, el 27 de julio de 2018, notificada el 1 de agosto del mismo año, se decretó la reapertura del caso. El 16 de enero de 2019, el foro primario dio una orden de mostrar causa al BPPR por la cual no debía desestimar la demanda. Trece días después, el 23 de enero, el BPPR acreditó que la hipoteca aun no constaba inscrita. En la misma moción, una vez más, solicitó que se le anotara la rebeldía a

---

<sup>30</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 39.2.

una de las codemandadas y que se continuara el proceso en cuanto a la reclamación de cobro de dinero.

De una revisión metódica del recurso ante nuestra consideración, no se desprende una conducta indebida, de desidia o despreocupación. Este es un litigio que, como muchos, se vio impactado a consecuencia del Huracán María. El BBPR en varias ocasiones le expuso al TPI que la hipoteca, aunque presentada, se encontraba pendiente de calificación y despacho. Además, solicitó en más de una ocasión, que la reclamación continuara como una acción de cobro de dinero.

Cuando se trata de un primer incumplimiento, la severa sanción de la desestimación de la demanda o la eliminación de las alegaciones tan solo procederá después que el tribunal, en primer término, haya apercibido al abogado o abogada de la parte de la situación y se le haya concedido la oportunidad para responder. Si no responde después de apercibir al abogado o abogada, entonces corresponde imponer sanciones al abogado o la abogada de la parte y notificar directamente a la parte sobre la situación. Este fue el paso que omitió el TPI y por el cual erró.

El 1 de agosto de 2018, el TPI ordenó al BPPR acreditar la inscripción de la hipoteca. Posteriormente, el 16 de enero de 2019, el TPI ordenó al BPPR mostrar causa por la cual no se debía desestimar la demanda.<sup>31</sup> El 23 de enero de 2019, el BPPR presentó *Moción en cumplimiento de orden y solicitud de sentencia en cobro de dinero*. El 29 de enero de 2019, notificada el 11 de febrero del mismo año, el TPI emitió Sentencia, mediante la cual desestimó la demanda ante el incumplimiento del BPPR con la orden del 27 de julio de 2018 y la del 10 de enero de 2019. Expuso en la misma “[s]e decreta la desestimación de este caso por no estar inscrita la hipoteca.” Al así

---

<sup>31</sup> Véase página 192-194 apéndice del recurso.

actuar, erró el foro apelado. Si bien procedía la desestimación, sin perjuicio, de la reclamación en ejecución de hipoteca por no estar debidamente inscrita, el pleito podía continuar como una reclamación en cobro de dinero únicamente contra los miembros de la sucesión de Waldestrudis Alfonso Méndez. Al desestimar la reclamación de ejecución de hipoteca por no estar inscrita en el Registro de la Propiedad, procedía desestimar la reclamación contra el CRIM, T & S Home Construction and Development Inc., Osvaldo Aldarondo Quiñones y Noemí Erba Vázquez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, pues estos no responden de manera alguna por la acción personal en cobro de dinero contra Waldestrudis Alfonso Méndez.

#### IV

Por las razones antes expuestas confirmamos la desestimación, sin perjuicio, de la reclamación contra el CRIM, T & S Home Construction and Development Inc., Osvaldo Aldarondo Quiñones y Noemí Erba Vázquez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos y revocamos la desestimación de la reclamación en cobro de dinero. Esta reclamación deberá continuar dilucidándose ante el foro primario, únicamente contra los miembros de la sucesión de Waldestrudis Alfonso Méndez.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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