

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

APELADA

V.

MAGALIE REYES
MARRERO T/C/C MAGALI
REYES MARRERO

APELANTE

KLAN201900931

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Manatí

Caso Núm.
MT2018CV00163

Sobre:
EJECUCIÓN DE
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de noviembre de 2019.

La apelante, Magalie Reyes Marrero, solicita que revisemos una sentencia del Tribunal de Primera Instancia, en la que se declaró Ha Lugar una acción en Ejecución de Hipoteca en su contra. La parte invoca las figuras de impedimento colateral por sentencia, cosa juzgada y enriquecimiento injusto por existir una sentencia anterior con relación a la misma deuda.

Los hechos que preceden la controversia ante nos se detallan a continuación.

I.

En un primer caso (CD2016-0182), la parte apelada, Banco Popular de Puerto Rico, presentó una causa de acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la apelante. El 18 de enero de 2018, el TPI dictó sentencia declarando **Ha Lugar la acción en cobro de dinero**. En particular, el foro primario expresó lo siguiente:

Se ordena a la parte demandada a pagar a BANCO POPULAR DE PUERTO RICO por las siguientes partidas: \$44,784.34 más intereses sobre dicha cuantía

al tipo convenido desde el primero de diciembre de 2014 hasta su total y completo pago, más recargos acumulados, más cualesquiera suma de dinero por concepto de contribuciones, primas de seguro hipotecario y riesgo, recargo por demora, así como cualesquiera otras cantidades pactadas en la escritura de hipoteca hasta el pago total de las mismas, más la cantidad estipulada de \$5,150.00 para costas, gastos y honorarios de abogados.¹

Con relación a la ejecución de hipoteca, dispuso lo siguiente:

De la prueba presentada surge que la escritura de hipoteca número 1851 otorgada en San Juan, Puerto Rico, al 6 de octubre de 2004, ante el notario público Julio Francisco Fernández Rodríguez, **no consta inscrita, por lo que se desestima sin perjuicio la causa de acción de ejecución de hipoteca.**² (Énfasis nuestro).

El TPI, al no estar inscrita la hipoteca, determinó declarar Ha Lugar el cobro de dinero, sin embargo, desestimó la ejecución de hipoteca sin perjuicio. Dicha Sentencia fue notificada el 25 de enero de 2017, por lo que la misma advino final y firme el 24 de febrero de 2017.³

No obstante, el 18 de septiembre de 2018, el Banco presentó una segunda Demanda⁴ en Ejecución de Hipoteca, MT2018CV00163, en contra de la apelante. En dicho documento, la parte señaló en la alegación #13 que:

El 31 de marzo de 2016, la parte demandante presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca bajo el caso civil CD2016-0182 en contra de la parte demandada, pero a la fecha en que se dictó la sentencia declarando con lugar la demanda, la hipoteca no estaba inscrita y la sentencia se dictó solamente en cobro de dinero por las sumas descritas en el párrafo siete (7) de esta demanda.⁵

La apelante solicitó la desestimación de este segundo caso por cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia. Alegó que en el presente caso y en el anterior, existe perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que

¹ Véase, *Sentencia* a la págs. 10 y 11 del apéndice del recurso.

² *Id.*

³ Véase, pág. 5 del apéndice del recurso.

⁴ Véase, págs. 12-16 del apéndice del recurso.

⁵ Véase, pág. 14 del apéndice del recurso.

lo fueron. El Banco presentó su oposición y el TPI declaró No Ha Lugar a la moción. La apelante solicitó reconsideración fundamentada en enriquecimiento injusto e impedimento colateral por sentencia. Dicha solicitud fue declarada No Ha Lugar por el tribunal mediante una Resolución, en la cual el TPI expresó que: “más que litigar nuevamente el cobro de la deuda, de lo que se trata es sobre la ejecución de la garantía de ésta, es decir, la hipoteca inscrita.”⁶

Entonces el Banco solicitó sentencia sumaria a su favor y el TPI emitió *Sentencia*⁷ declarando Ha Lugar la acción de Ejecución de Hipoteca determinando lo siguiente:

Se ordena a la parte demandada a pagar al BANCO POPULAR DE PUERTO RICO por las siguientes partidas: la suma de \$44,784.34 más intereses sobre dicha cuantía al tipo convenido desde el primero de diciembre de 2014 hasta su total y completo pago, más recargos acumulados, más cualesquiera suma de dinero por concepto de contribuciones, primas de seguro hipotecario y riesgo, recargos por demora, así como de cualesquiera otras cantidades pactadas en la escritura de hipoteca hasta el pago total de las mismas, más la cantidad estipulada de \$5,150.00 para costas, gastos y honorarios de abogados.⁸

La apelante solicitó reconsideración de dicha sentencia, la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI el 23 de julio de 2019.

Inconforme, el 21 de agosto de 2019, la apelante presentó un recurso de *Apelación*, en el cual solicita que revoquemos la *Sentencia* del TPI del 18 de julio del 2019.

La apelante hace los siguientes señalamientos de error:

COMETIÓ GRAVE ERROR DE DERECHO EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO RECONOCER LA FIGURA DE IMPEDIMENTO COLATERAL POR SENTENCIA Y DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN.

COMETIÓ GRAVE ERROR DE DERECHO EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO RECONOCER LA FIGURA DEL ENRIQUECIMIENTO

⁶ Véase, *Resolución* a la págs. 37 y 38 del apéndice del recurso.

⁷ Véase, *Sentencia* a las págs. 53-57 del apéndice del recurso.

⁸ *Id.*, a la pág. 56.

INJUSTO Y DECLARAR NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN.

COMETIÓ GRAVE ERROR DE DERECHO EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DICTAR SENTENCIA LA CUAL OBLIGA A LA DEMANDADA A PAGAR, EXACTAMENTE LO MISMO, LO QUE YA SE HABÍA ESTABLECIDO POR UNA SENTENCIA PREVIA. AMBAS AMPARADAS EN UNA MISMA OBLIGACIÓN CONTRACTUAL.

El Banco presentó su alegato el 11 de septiembre de 2019, en el cual señaló que conforme la demanda presentada en el segundo caso, el remedio solicitado es que se permita la ejecución de la hipoteca en pago de la sentencia del primer caso. Aclaró que desde el inicio lo que se está solicitando es la ejecución de la hipoteca que garantiza la obligación principal para la cual ya se tiene sentencia y que, la segunda acción presentada, solo se dirige a la ejecución de la hipoteca posteriormente inscrita.

II.

A.

La doctrina de cosa juzgada pone fin a los litigios, luego de adjudicados definitivamente por los tribunales. Su propósito es garantizar la certidumbre y seguridad de los derechos declarados en una resolución judicial. Así se evitan gastos adicionales al Estado y a los litigantes. La presunción de cosa juzgada solo tendrá efecto si existe la más perfecta identidad de las cosas, causas, las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron.⁹

El requisito de identidad de cosas se cumple cuando el segundo pleito es sobre el mismo asunto del que versó el primer pleito. La cosa es el objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción. La identidad de causas requiere que exista el mismo motivo para pedir. “Significa el fundamento capital, el origen de las acciones o excepciones planteadas y resueltas, y no debe confundirse con los

⁹ *Presidential v. Transcaribe*, 186 DPR 263, 273-274 (2012); *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR 452, 464 (1996); *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 DPR 533, 535 (1975).

medios de prueba ni con los fundamentos legales de las pretensiones deducidas por las partes”.¹⁰ Por último, la identidad de los litigantes y la calidad se extiende a lo dispuesto en el Art. 1204 del Código Civil.¹¹

B.

El impedimento colateral es una modalidad de cosa juzgada. Al igual que la doctrina de cosa juzgada sus propósitos son promover la economía procesal y judicial, proteger a los litigantes contra lo que representa defenderse o probar sus reclamaciones en repetidas ocasiones tratándose de la misma controversia y evitar litigios innecesarios y decisiones inconsistentes. Sin embargo, se distingue de la doctrina de cosa juzgada porque no es necesario que se dé el requisito de identidad de causas. De modo que la razón de pedir que se presente en la demanda no tiene que ser la misma que se presentó en la demanda anterior. La doctrina de impedimento colateral “surte efecto cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina mediante sentencia válida y final y tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes”, aunque estén envueltas causas de acción distintas.¹² No obstante, no procede su interposición cuando la parte contra la cual se interpone no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y no ha resuelto ser la parte perdedora en el litigio anterior. Por último, es menester señalar que la doctrina de impedimento colateral por sentencia no aplica a asuntos que pudieron ser litigados y determinados en el primer caso y no lo fueron. Su aplicación se limitará a aquellas cuestiones que, en efecto, fueron litigadas y adjudicadas.¹³

¹⁰ *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 DPR 212, 219-220 (1992).

¹¹ 31 LPRA Sec. 3343, *Destrucción de las Presunciones, Cosa Juzgada; Presidential v. Transcaribe*, supra, págs. 274-276.

¹² *Presidential v. Transcaribe*, supra, pág. 277.

¹³ *Presidential v. Transcaribe*, supra, págs. 276-277.

Otra modalidad de la doctrina de cosa juzgada es el fraccionamiento de causa. Esta modalidad aplica, cuando el demandante tiene varias reclamaciones, que surgen de un mismo evento, contra un mismo demandado y presenta una de esas reclamaciones en un primer pleito. La doctrina de fraccionamiento de causa le impide presentar otro pleito contra el mismo demandado por las otras reclamaciones y tiene el propósito de promover el fin de las controversias judiciales y evitar las molestias continuas que ocasiona a una parte la presentación sucesiva de pleitos sobre el mismo asunto. Esta modalidad procede, cuando el demandante obtiene una sentencia en un primer pleito y luego radica una segunda acción contra la misma parte por otra porción de esa misma reclamación.¹⁴

C.

La doctrina de enriquecimiento injusto es un principio general del derecho fundado en la equidad que puede aplicarse a situaciones muy distintas entre sí, siempre y cuando tengan en común un elemento: el que de no aplicarse se perpetraría la inequidad de que alguien se enriqueciese injustamente en perjuicio de otro.¹⁵ Constituye una norma cimentada en criterios de equidad, es decir, justicia que permea a todo nuestro ordenamiento jurídico.¹⁶ Esta doctrina recoge una fuente de obligaciones que nacen fuera de una relación contractual y que hemos desarrollado jurisprudencialmente.¹⁷ En síntesis, el enriquecimiento injusto ocurre cuando una parte se enriquece a costa de otra sin que exista alguna causa o fuente que justifique un desplazamiento patrimonial.¹⁸

¹⁴ *Presidential v. Transcaribe*, supra, págs. 277-278.

¹⁵ *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR 503, 515 (2012).

¹⁶ *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 DPR 1003, 1019 (2011).

¹⁷ Véase, *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, supra, a la pág. 526.

¹⁸ *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, supra, a la pág. 515.

Se recurre a esta figura cuando la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra una explicación razonable en el ordenamiento vigente.¹⁹ Para que proceda la aplicación de la figura del enriquecimiento injusto, es necesario que existan los siguientes supuestos: (1) existencia de un enriquecimiento, (2) un correlativo empobrecimiento; (3) una conexión entre dicho empobrecimiento y enriquecimiento; (4) falta de una causa que justifique el enriquecimiento y (5) existencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa.²⁰

D.

La acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía judicial ordinaria es de naturaleza mixta, es decir, contiene elementos de la acción real y la personal.²¹ El acreedor tiene a su favor ambas acciones. Al proceder por la vía ejecutiva, decide cuál de las dos prefiere. Aunque son acciones diferentes, por lo general aparecen confundidas cuando coinciden el propietario de la finca hipotecada y el deudor personal.²²

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

¹⁹ *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, supra.

²⁰ *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, supra, a la pág. 526; *Ortiz Andújar v. ELA*, 122 DPR 817 (1988).

²¹ *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993).

²² *PR Production Credit Association v. Registrador*, 123 DPR 231, 243-244 (1989). (citas omitidas).

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.”²³

La acción personal también tiene apoyo en el principio de responsabilidad patrimonial universal consagrado en el Art. 1811 del Código Civil preceptivo de que, “[d]el cumplimiento de las obligaciones responde el deudor, con todos sus bienes presentes y futuros”.²⁴

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.²⁵ Ambas acciones son compatibles dentro del procedimiento ejecutivo ordinario.²⁶ En tal caso, el reclamante tendrá derecho a un solo remedio, esto es, el pago de lo adeudado.²⁷

De acuerdo con Roca Sastre, “cuando son dos personas distintas y la efectiva responsabilidad hipotecaria no cubre el volumen del débito existente, cosa muy posible no sólo por aumento de dicho volumen (por sobrepasar el máximo garantizado, o por acumulación de intereses o aumento de costas previstas), sino también por insuficiencia de la cosa hipotecada. Entonces, mediante el embargo puede procederse a la traba de otros bienes o también de la misma cosa hipotecada en cantidad que supere el importe de la anterior responsabilidad hipotecaria.”²⁸

²³ *PR Production Credit Association v. Registrador*, supra, a la pág. 243 citando a Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 7ma ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1979, T. IV, Vol. 2, pág. 1021.

²⁴ 31 LPRA sec. 5171; *PR Production Credit Association v. Registrador*, supra, a la pág. 242.

²⁵ *Calo Rivera v. Reyes*, 115 DPR 123, 127 (1984); Roca Sastre, op. cit., 6ta ed., T. IV, Vol. 2, págs. 968, 970, 973.

²⁶ *Id.*

²⁷ *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 880 (1995).

²⁸ Roca Sastre, op. cit., 7ma ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1979, T. IV, Parte 2, pág. 1046. (Énfasis nuestro.)

E.

La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de 2015, Ley 210-2015, regula el procedimiento para la ejecución de un gravamen hipotecario. Dicha Ley dispone que 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.²⁹

La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los cuales se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. Una vez inscritas, las hipotecas son cargas reales y podrán ejecutarse los créditos hipotecarios no obstante cualquier derecho posterior adquirido sobre los mismos bienes o derechos.³⁰ Antes de inscribirse, es una garantía de crédito personal, no real.³¹ En cuanto a la constitución de las hipotecas, la Ley nos aclara que se requiere [q]ue se hayan acordado en escritura pública y [q]ue la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.³² Asimismo, [l]a hipoteca puede constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal del deudor que se establece en el Artículo 1811 del Código Civil.³³ No obstante, se podrá pactar válidamente en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.³⁴

Sobre la jurisdicción, la Ley dispone que el tribunal de primera instancia, en cuya circunscripción territorial radiquen todos los bienes hipotecados tendrá jurisdicción y competencia exclusiva para conocer del procedimiento de ejecución del crédito hipotecario,

²⁹ Art. 94, Ley 210-2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, del 8 de diciembre de 2015, según enmendada. 30 LPRA § 6001; 30 LPRA § 6131-6154.

³⁰ Art. 54, Ley 210-2015, *supra*.

³¹ *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491, 493 (1984).

³² Art. 57, Ley 210-2015, *supra*.

³³ Dicho artículo dispone que [d]el cumplimiento de las obligaciones responde el deudor, con todos sus bienes presentes y futuros. Art. 1811 Código Civil, 31 LPRA Sec. 5171.

³⁴ Art. 58, Ley 210-2015, *supra*.

cualquiera que sea la cuantía de la obligación, sin que se admita, en forma alguna, sumisión en contrario.³⁵

Por otro lado, para que pueda tramitarse la ejecución y cobro de un crédito hipotecario es indispensable que en la escritura de constitución de hipoteca se exprese el valor de la finca o derecho real hipotecado acordado entre las partes para que sirva de tipo mínimo en la primera subasta a celebrarse.³⁶ La Ley también requiere que en todo caso de procedimiento de ejecución de hipoteca se demande al titular inscrito.³⁷

Por otro lado, los bienes hipotecados no responden de las costas y honorarios de abogados que se ocasionen por la reclamación judicial salvo que la cantidad convenida para este propósito surja de la escritura de constitución de hipoteca.³⁸ Si la hipoteca no alcanza a cubrir la totalidad del crédito, el acreedor podrá repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder.³⁹

III.

La apelante alega que la sentencia apelada violentó la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral por sentencia. Entiende que al dictarse sentencia en el segundo caso se viola dicho principio, ya que a pesar de que la demanda fue en ejecución de hipoteca, el resultado final fue duplicar lo resuelto en una sentencia anterior. También señala que ambos casos, cumplen con los requisitos de la doctrina de impedimento colateral por sentencia por ambos tratarse de la misma deuda y las mismas partes. Sostiene que la nueva sentencia está impedida de tener validez, ya que la obliga nuevamente a responder por una misma obligación contractual.

³⁵ Art. 95, Ley 210-2015, *supra*.

³⁶ Art. 80 Ley 210-2015, *supra*.

³⁷ Art. 96 Ley 210-2015, *supra*.

³⁸ Art. 94 Ley 210-2015, *supra*.

³⁹ Art. 73 Ley 210-2015, *supra*.

Como segundo error aduce que el TPI no reconoció la figura de enriquecimiento injusto ya que, al dictarse sentencia en el segundo caso, el Banco se enriquecerá teniendo a su haber dos sentencias ejecutables. Señala que quedaría empobrecida al tener en su contra una sentencia en cobro de dinero sin garantía y que con la nueva sentencia quedaría expuesta a tener que responder por el cobro de dinero en su totalidad. Alega, además, que se le ejecutaría la propiedad sin una cuantía a la cual aplicarle el valor.

Por su parte, el Banco señala que la acción de ejecución de hipoteca de la primera demanda fue desestimada sin perjuicio, permitiendo entonces que la misma se reclamase en su día. Aduce que el precepto de la desestimación sin perjuicio está basado en que la parte contra la cual se desestima puede en su día radicar nuevamente la acción que ha sido desestimada. Explica que la desestimación sin perjuicio no es una adjudicación en los méritos, por lo que no violenta la doctrina de cosa juzgada. Además, argumenta que la frase sin perjuicio significa que el demandante conserva el derecho de entablar nuevamente la reclamación. Con relación al señalamiento sobre enriquecimiento injusto, la parte expuso que la misma no es de aplicación al presente caso, ya que lo que se está solicitando es la ejecución de la hipoteca que garantiza la obligación principal para la cual ya se tiene sentencia.

Como ya hemos expuesto anteriormente, la doctrina de impedimento colateral “surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina mediante sentencia válida y final y tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes”, aunque estén envueltas causas de acción distintas.⁴⁰ De un examen de los autos, surge que ambos casos fueron presentados por la misma parte

⁴⁰ Véase, *Presidential v. Transcribe*, supra, a la pág. 277.

demandante en contra de la misma parte demandada con el propósito del cobro de una misma deuda. Ambos casos fueron presentados por la parte apelada, Banco Popular, en contra de la apelante, Magalie Reyes Marrero, con el propósito del cobro de una única deuda de \$44,784.34. Surge de lo anterior, que se dan los requisitos para aplicación de la doctrina de impedimento colateral por sentencia. Ello a raíz de que ambas acciones, pretenden el cobro de una sola deuda, mediante causas de acción distintas, pues la primera sentencia emitida en el caso CD2016-0182 es en cobro de dinero y la segunda, emitida a raíz del caso MT2018CV0016, es en ejecución de hipoteca. A raíz de lo anterior, tiene razón la parte apelante. El segundo caso presentado queda impedido al ya existir una sentencia final y firme donde ya se adjudicaron los hechos de la deuda reclamada por el Banco. No obstante, si bien es de aplicación la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral por sentencia, dicha doctrina no fue violentada.

En el primer caso, CD2016-0182, el TPI desestimó la acción de ejecución de hipoteca, por no estar la hipoteca debidamente inscrita. Dicha desestimación se hizo sin perjuicio, permitiendo que la parte apelada, Banco Popular, la pudiese presentar una vez quedara inscrito el pagaré hipotecario. Posteriormente, una vez esto ocurrió, el Banco entonces procedió a presentar otra demanda en ejecución de hipoteca para el cobro de la misma deuda, por la cual ya se había dictado una sentencia en cobro de dinero.

Aunque no es una situación igual a la presente, en el caso de *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, supra, el Registrador se negó a inscribir un mandamiento judicial de embargo por entender que los intereses objeto de dicho embargo excedían los garantizados por la hipoteca inscrita. El Tribunal analizó las alegaciones de las partes señalando que, según el Registrador, las acciones (la personal y la

real) son mutuamente excluyentes, por lo que el acreedor debía inclinarse por la acción de ejecución de hipoteca o la acción civil ordinaria de cobro de dinero o **ejercitar ambas en pleitos separados**. El Tribunal Supremo de Puerto Rico no coincidió con dicho planteamiento y entendió que la acción personal para el cobro de intereses se puede presentar en conjunto con la acción real expresando que:

Nuestra decisión de hoy, evita que un acreedor hipotecario-por vía ordinaria- se vea precisado a recurrir a un nuevo procedimiento para lograr el embargo de intereses...esta medida guarda afinidad con los principios de economía procesal encarnados en las Reglas de Procedimiento Civil, ratificados por este Tribunal en infinidad de ocasiones.⁴¹ (Énfasis Nuestro).

Así pues, de las expresiones del Tribunal, se desprende que la acción real y la personal pueden presentarse dentro del mismo procedimiento a tenor con los principios de economía procesal. El Tribunal no descarto que ambas acciones se presentaran por separado ya que no hizo expresión sobre ello.

Otro caso que, aunque no es una situación idéntica a la presente, atiende un asunto relacionado, es el de *First Federal Savings v. Nazario*, supra. En dicho caso el Tribunal explicó que una vez el reclamante obtiene la sentencia a su favor, éste puede optar por la ejecución del cobro de dinero o de la garantía hipotecaria.⁴² La controversia de dicho caso gira en torno a la validez de un pagaré, pero el Tribunal Supremo también aclaró que el hecho de que la reclamación pueda hacerse efectiva mediante el pago personal de la deuda o mediante la ejecución de hipoteca, no significa que las demandas presentadas para ello contengan múltiples reclamaciones. El Tribunal explicó que ambos caminos buscan el mismo remedio: la condena al pago del crédito reclamado.

⁴¹ Véase, *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, supra, págs. 246-247.

⁴² Véase, *First Fed. Savs. v. Nazario*, supra.

En una Resolución⁴³ emitida por el Tribunal de Apelaciones en el 2001, un panel hermano se encontró con una situación parecida. El acreedor solicitó al TPI que el caso continuara como una acción mixta en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. El TPI dispuso que el acreedor, podía continuar el caso como uno en cobro de dinero por la vía ordinaria, pero no en ejecución de hipoteca. Ello debido a que la hipoteca había sido presentada pero no estaba inscrita aún. El panel hermano expuso que al dictarse sentencia en ejecución de hipoteca se estaba corriendo el riesgo de ordenar la ejecución de una hipoteca inexistente. Luego de citar el caso de *First Federal Savings v. Nazario*, supra, con relación a la naturaleza real y personal de la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, el panel concluyó que:

Al no haberse constituido todavía la hipoteca no es posible llevar un caso en ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en el cual se pueden dilucidar tanto la acción real y personal en conjunto. Sin embargo, una vez el registrador califique e inscriba la hipoteca su ejecución estará disponible como remedio. Para ello, R & G Mortgage Corporation podrá instar la demanda correspondiente.⁴⁴ (Énfasis nuestro).

Se desprende de lo concluido por el panel hermano que al momento de haberse inscrito finalmente la hipoteca, el acreedor puede presentar una demanda a tales efectos. Dicha situación es la del presente caso pues tenemos dos demandas y dos sentencias. En el primer caso, a raíz de una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, se emitió una sentencia declarando Ha Lugar la acción en cobro de dinero y desestimando la acción de ejecución de hipoteca sin perjuicio. La existencia de ambas reclamaciones no significa que la parte apelada, Banco Popular, pueda cobrar la cuantía de la deuda más de una vez como alega la apelante. En este caso particular, la sentencia apelada solo tiene el propósito de

⁴³ *R & G Mortgage Corporation v. Edith Migdalia Pagán Orama*, KLCE0101182. Panel integrado por su presidente, el Juez Miranda de Hostos, la Juez Hernández Torres y el Juez Martínez Torres.

⁴⁴ *R & G Mortgage Corporation v. Edith Migdalia Pagán Orama*, supra.

ordenar el procedimiento de ejecución de hipoteca, que ya fue determinado por la primera sentencia la cual es final y firme. Como ya mencionamos, el propósito de ambas reclamaciones es el cobro de una sola y única deuda.

Surge de los autos, que la intención del Banco al presentar el segundo caso es la de cobrar la deuda mediante la ejecución de hipoteca, para la cual ya había una sentencia final y firme.⁴⁵ A raíz de lo anterior, no se violenta la doctrina de cosa juzgada. Al desestimarse la acción de ejecución de hipoteca sin perjuicio, el TPI dejó la puerta abierta para que, una vez dicha garantía quedara constituida, la parte pudiera solicitar su ejecución como ocurrió en el presente caso. Tampoco puede hablarse de enriquecimiento injusto, ya que la segunda sentencia no significa que el Banco pueda cobrar una única deuda ni los honorarios de abogado dos veces.

Por consiguiente, resolvemos que la sentencia apelada no impuso a la apelante la obligación de pagar la deuda dos veces a la apelada. Por el contrario, el TPI ordenó el cumplimiento de esa primera sentencia, y reconoció que el Banco tenía el mecanismo de ejecución de hipoteca, para hacerla efectiva. El único propósito y efecto de la sentencia recurrida es que la deuda a cobrar por conducto de la sentencia emitida en el primer caso sea recobable por medio del proceso de ejecución de la hipoteca ya inscrita en vez de cobro de dinero. Nos parece necesario destacar que para ejercitar dicho proceso se debe dar cumplimiento con todos los requisitos establecidos y aquellos sobre venta judicial en los Artículos 94 al 117 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*.⁴⁶

IV.

Por los fundamentos antes expuestos *confirmamos* la sentencia recurrida.

⁴⁵ Véase, Alegato parte apelada, págs. 2-7.

⁴⁶ 30 LPRA § 6131-6154.

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

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