

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Apelante

v.

ROBERTO SOTO  
CARRERAS; ELBA  
FRANCISCA CHABRIER  
ROCHET; la  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES  
compuesta por  
ambos; y x, y, z

Apelados

**KLAN202000106**

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

Civil Núm.  
HSCI201700676

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca *In Rem*

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Cortés González.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2021.

Comparece el Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular o "parte apelante") y solicita que revisemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao, notificada el 20 de marzo de 2019. Mediante esta, declaró *Ha Lugar* la solicitud de desestimación presentada por el Sr. Roberto Soto Carreras, la Sra. Elba Francisca Chabrier Rochet y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, "los apelados"), fundamentado en la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **REVOCAMOS** la *Sentencia* apelada.

**I.**

El 10 de agosto de 2017, el Banco Popular presentó una *Demanda* sobre ejecución de hipoteca *in rem*, en contra de los apelados.<sup>1</sup> Mediante esta, alegó que, el 16 de agosto de 2002, los apelados otorgaron un contrato de préstamo a término por la suma principal de \$380,000.00, el cual se pagaría en plazos mensuales consecutivos de \$4,500.00. Según alegado, en esa misma fecha suscribieron un pagaré operacional por la mencionada suma principal. El Banco Popular alegó, además, que, el 29 de septiembre de 2003, los apelados enmendaron el pagaré para evidenciar un cambio en la forma de pago, que redujo los pagos mensuales a \$4,000.00.

Asimismo, el Banco Popular también alegó que, para garantizar dicha obligación de pago, los apelados otorgaron dos garantías colaterales: un **pagaré hipotecario pagadero al portador**, por la suma principal de \$500,000.00, más intereses al 8% anual; **hipoteca en garantía del pagaré hipotecario** por la suma principal de \$500,000.00. Surge de la *Demanda* que el bien inmueble que garantiza el pagaré hipotecario, consta de un apartamento residencial que ubica en el Edificio D del Condominio Palmas Doradas, localizado en Humacao.

El Banco Popular alegó que, al 20 de julio de 2017, los apelados adeudaban solidariamente una suma global que sobrepasaba los \$700,000.00. La referida suma consta de \$351,792.34 por concepto de la suma principal, de los cuales \$339,426.58 correspondientes a los intereses pactados, \$1,018.00 por concepto de cuenta

---

<sup>1</sup> *Demanda*, anejo 7, págs. 96-151 del apéndice del recurso.

escrow y \$38,000.00 correspondientes a los honorarios de abogado pactados.

Es importante destacar que, el 12 de abril de 2004, el Banco Popular presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, en contra de los apelados.<sup>2</sup> El foro primario adjudicó dicha demanda mediante una *Sentencia Parcial en Rebeldía* dictada el 4 de octubre de 2004, por medio de la cual ordenó a los apelados pagarle al Banco Popular \$351,792.34, correspondientes al balance que adeudaban al 8 de septiembre de 2004, además de intereses y honorarios de abogado.<sup>3</sup>

Sin embargo, y toda vez que el inmueble que garantiza el pagaré hipotecario, así como la hipoteca misma, no se encontraban debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, el foro primario no ordenó la ejecución de la hipoteca. Al respecto, expresó lo siguiente:

Ante la situación registral de la finca en garantía localizada en la Calle Rafael Lasa de Aguas Buenas, y reconociendo que **la hipoteca es de carácter constitutiva, o sea, que no surge efecto de naturaleza real hasta su inscripción**, la parte demandante al momento solo puede obtener el remedio contra los demandados de forma solidaria.<sup>4</sup> (Negrillas suplidas).

Así las cosas, y en atención al hecho de que, tanto la finca como la hipoteca en cuestión fueron inscritas con posterioridad, el Banco Popular presentó la *Demanda* de autos, únicamente para instar una causa de acción sobre ejecución de hipoteca *in rem*. En esencia, el Banco Popular adujo que los apelados no han satisfecho su

---

<sup>2</sup> Tomamos conocimiento judicial respecto a que se trata del caso civil núm. HSCI200400354. Véase, *Demanda*, págs. 183-188 del apéndice del recurso.

<sup>3</sup> *Sentencia Parcial en Rebeldía*, págs. 192-195 del apéndice del recurso.

<sup>4</sup> *Íd.*, a la pág. 194 del apéndice del recurso.

obligación solidaria *personal* de pagarle las sumas adeudadas, por lo que reclamó la ejecución de la hipoteca que grava el inmueble objeto de controversia, así como la subsiguiente autorización de su venta en pública subasta.

Luego de varias incidencias procesales, el 6 de febrero de 2018, los apelados presentaron una *Moción de Desestimación*, en virtud de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.<sup>5</sup> Mediante esta, argumentaron que, en virtud de lo resuelto en la *Sentencia Parcial en Rebeldía* emitida en el caso civil número HSCI200400354 -que hoy es final, firme e inapelable- la acción de ejecución de hipoteca constituye cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia.

Por su parte, el 5 de marzo de 2018, el Banco Popular se opuso a que procediera la desestimación de la demanda de autos y rechazó la aplicabilidad de las doctrinas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia.<sup>6</sup> En esencia, la parte apelante señaló que, según lo expresado por el foro primario en la aludida *Sentencia Parcial en Rebeldía*, y al ser la inscripción de una hipoteca de carácter constitutivo, la hipoteca objeto de controversia no existía en ese momento. Consecuentemente, sostiene el Banco Popular, dicho foro carecía de jurisdicción para adjudicar la causa de acción *in rem*. Así, el Banco Popular considera que dichas expresiones tuvieron el efecto de una

---

<sup>5</sup> *Moción de Desestimación*, anejo 9, págs. 162-172 del apéndice del recurso.

<sup>6</sup> *Oposición a Moción de Desestimación*, anejo 10, págs. 173-239 del apéndice del recurso.

desestimación *sin perjuicio* respecto a la causa de acción para la ejecución de la hipoteca.

Tras evaluar la solicitud de desestimación presentada por los apelados, así como el escrito de oposición presentado por la parte apelante, el 20 de marzo de 2019, el foro primario notificó la *Sentencia* apelada.<sup>7</sup> Mediante esta, declaró *Ha Lugar* la *Moción de Desestimación* presentada por los apelados. Como fundamento, expresó que, a su juicio, aplica la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia. Ello, debido a que el presente caso involucra a las mismas partes litigantes del caso civil número HSCI200400354, versa sobre las mismas controversias atendidas, así como sobre las determinaciones previamente tomadas por el foro primario en virtud de la *Sentencia Parcial en Rebeldía*.

Inconforme, el 4 de abril de 2019, el Banco Popular presentó una *Moción de Reconsideración*.<sup>8</sup> Esta fue declarada *No Ha Lugar* por el foro primario, mediante una *Resolución* que fue notificada el 17 de mayo de 2019.<sup>9</sup>

Aún inconforme, el 3 de febrero de 2020, el Banco Popular presentó el *Recurso de Apelación* de epígrafe. Mediante este, le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda sobre ejecución de hipoteca *in rem*, al concluir, que estaba "impedido de tomar alguna acción en este asunto y concede[r] la desestimación solicitada por la parte demandada fundamentada en que la controversia es cosa juzgada, mediante impedimento colateral por sentencia", toda vez que al 4 de octubre de 2004, cuando el Tribunal dictó la *Sentencia* en el caso HSCI200400354, la propiedad e hipoteca

<sup>7</sup> *Sentencia*, anejo 1, págs. 1-7 del apéndice del recurso.

<sup>8</sup> *Moción de Reconsideración*, anejo 2, págs. 8-75 del apéndice del recurso.

<sup>9</sup> *Resolución*, anejo 6, págs. 89-95 del apéndice del recurso.

en controversia no estaban inscritas en el Registro de la Propiedad.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir, como fundamento para denegar la moción de reconsideración de la parte apelante, que la demandante puede solicitar en el caso HSCI200400354 la ejecución ordinaria del inmueble que garantiza la obligación prestataria, en calidad personal y no *in rem*, sin considerar que dicha ejecución ordinaria, no poseería el rango preferente que tiene la hipoteca inscrita sobre la propiedad, lo que conllevaría que la persona natural o jurídica que adquiriera la propiedad en una eventual pública subasta, adquiriría la misma, sujeto a los gravámenes preferentes a la anotación de embargo, contrario a cuando se ejecuta la hipoteca inscrita en primer rango sobre la finca.

Por su parte, el 4 de marzo de 2020, los apelados presentaron un *Alegato en Oposición al Recurso de Apelación*. Mediante este, rechazaron que el foro primario incurriera en los señalamientos de error formulados por el Banco Popular.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer de las controversias ante nuestra consideración.

## II.

El Artículo 1204 del derogado Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3343, tipifica la doctrina de cosa juzgada.<sup>10</sup> Esta doctrina únicamente podrá aplicarse cuando "concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron". *Íd.*

En lo pertinente, la Regla 6.3 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.3, coloca la

---

<sup>10</sup> La *Demanda* que da base a este recurso se presentó el 10 de agosto de 2017. Por tanto, a estos hechos no aplica la Ley Núm. 55-2020, conocida como el Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.* Consecuentemente, en esta exposición se cita el derogado Código Civil de 1930 por tratarse de un caso cuya demanda fue presentada ante el foro primario bajo su vigencia, pero se toma conocimiento judicial respecto a que el estado de derecho vigente es la Ley Núm. 55-2020.

"cosa juzgada" entre las defensas afirmativas que "deberán expresarse afirmativamente". Según la propia Regla, las defensas contenidas en esta "deberán plantearse en forma clara, expresa y específica al responder una alegación o se tendrán por renunciadas". Sobre esta doctrina, el Tribunal Supremo ha manifestado que:

En términos generales, puede afirmarse que la regla de cosa juzgada está fundada en consideraciones de orden público y necesidad: por un lado, el interés del Estado en que se le ponga fin a los litigios, que no se eternicen las cuestiones judiciales [citas omitidas] y por otro lado, la deseabilidad de que no se someta en dos ocasiones a un ciudadano a las molestias que supone litigar la misma causa.

*Pérez v. Bauzá*, 83 DPR 220, 225 (1961).

De otra parte, el Tribunal Supremo también ha reconocido la figura jurídica del impedimento colateral por sentencia como una modalidad de la doctrina de cosa juzgada, en la cual no es necesario que exista necesariamente una perfecta identidad de causas. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 762 (1981). Dicha figura jurídica surtirá efecto "cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y determina mediante sentencia válida y final, con el resultado de que tal determinación es concluyente en el segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén implicadas causas de acción distintas". *Íd.*, a la pág. 762.

### III.

Mediante el primer señalamiento de error formulado, el Banco Popular adujo que el foro primario erró al desestimar la demanda de autos, al concluir que estaba impedido de adjudicarla, en virtud de la doctrina de cosa juzgada, mediante impedimento colateral por

sentencia. Ello, a la luz del hecho de que, al 4 de octubre de 2004, fecha en que el foro primario dictó la *Sentencia Parcial en Rebeldía* en el caso civil núm. HSCI200400354, la propiedad e hipoteca en controversia no estaban inscritas en el Registro de la Propiedad. Tiene razón.

Sobre el particular, el foro primario razonó que la aplicabilidad de la doctrina de cosa juzgada mediante impedimento colateral por sentencia responde al hecho de que se trata de las mismas partes. Además, debido a que el caso está relacionado con la garantía hipotecaria de un préstamo y las determinaciones sobre la propiedad gravada en cuestión, la cual ubica en Humacao. Consecuentemente, el foro *a quo* concluyó que las controversias atendidas y las determinaciones tomadas por el tribunal en el caso número HSCI200400354, se encuentran estrechamente ligadas al asunto planteado en la demanda de autos. Aunque algunos de los fundamentos elaborados por el foro primario son correctos, la conclusión alcanzada en el dictamen aquí revisado no lo es. Veamos.

Así también, tal y como señalara con acierto el foro primario en la *Sentencia* apelada, llama a nuestra atención que, al emitir el dictamen mediante el cual adjudicó el caso número HSCI200400354, el tribunal no desestimó *sin perjuicio* de manera expresa la causa de acción sobre ejecución de hipoteca. Por el contrario, se limitó a expresar únicamente que, al ser la inscripción de una hipoteca de carácter constitutiva,<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Según el artículo 1774 del derogado Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5042, disposición legal vigente a este caso, "es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el registro de la propiedad".



el único remedio disponible con que el Banco Popular contaba para cobrar su acreencia es la causa de acción personal por cobro de dinero.

Sin embargo, tras examinar la totalidad del legajo apelativo, concluimos que no procede aplicar la doctrina de cosa juzgada mediante impedimento colateral por sentencia en contra de la parte apelante. Si bien el tribunal guardó silencio en la parte dispositiva de la *Sentencia Parcial en Rebeldía* emitida en el caso número HSCI200400354 respecto a la causa de acción sobre ejecución de hipoteca, lo cierto es que se trataba de una hipoteca que, en ese momento, no existía, en la medida que no se encontraba inscrita.<sup>12</sup>

Así, para que sea de aplicabilidad la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia, es un requisito indispensable que lo planteado por la parte demandante en el nuevo caso haya sido susceptible de ser expuesto por esta en el pleito anterior, sin que así lo haya hecho. En el caso de autos, si bien el Banco Popular solicitó la ejecución de la hipoteca en el primer pleito, el remedio solicitado no podía ser concedido por el foro primario, ante la falta de inscripción, tanto de la finca, como del derecho real en cuestión. Consecuentemente, es forzoso concluir que, una vez inscritas la finca y la hipoteca que hoy la grava, y ante la realidad de que aún no satisface su acreencia, el Banco Popular tenía a su disposición la posibilidad de solicitar la ejecución de la hipoteca mediante la presentación de una nueva demanda sin que

---

<sup>12</sup> “[S]i la hipoteca no se inscribe en el Registro, no adviene a la vida jurídica”. Véase, por su carácter altamente persuasivo, *Westernbank v. Registradora*, 172 DPR 71, 76-77 (2007) (Sentencia; Opinión de conformidad del Juez Presidente Hernández Denton).

fuese cosa juzgada, o bien dentro del caso número HSCI200400354.

Mediante el segundo señalamiento de error formulado, el Banco Popular argumentó que el foro primario erró al denegar su solicitud de reconsideración, tras concluir que es posible solicitar la ejecución ordinaria del inmueble en el caso civil número HSCI200400354, que garantiza la obligación prestataria, en calidad personal y no *in rem*. Ello, sin considerar que la ejecución ordinaria no poseería el rango preferente que tiene la hipoteca inscrita sobre la propiedad. Sobre el particular, el Banco Popular sostuvo que lo anterior conllevaría que la persona natural o jurídica que adquiriera la propiedad en una eventual pública subasta, la adquiriría, sujeto a los gravámenes preferentes a la anotación de embargo, contrario a cuando se ejecuta la hipoteca inscrita en primer rango sobre la finca. Tiene razón.

Al respecto, el foro primario manifestó lo siguiente:

Cabe resaltar que la hipoteca es accesoria a la deuda que esta garantiza. Si al momento de dictar sentencia no existe alguna garantía hipotecaria para la deuda entonces en un pleito posterior no procede, en una acción *in rem*, la ejecución de la garantía hipotecaria de la misma deuda porque existiría un fraccionamiento de causa de acción. La acción principal es en cobro de dinero, la acción subsidiaria es en ejecución de hipoteca para la obligación pecuniaria que se garantiza.<sup>13</sup>

Por un lado, tal y como señaló el foro primario, el Banco Popular, en efecto, puede solicitar la ejecución de la *Sentencia Parcial en Rebeldía* emitida en el caso número HSCI200400354, lo cual, sin duda, puede incluir

---

<sup>13</sup> Resolución, anejo 6, págs. 89-95, a las págs. 94-95 del apéndice del recurso.

la ejecución del inmueble objeto de controversia, en virtud del Artículo 1811 del derogado Código Civil de 1930.<sup>14</sup> Ello, sin necesidad de instar la acción *in rem* para hacer valer la garantía hipotecaria inscrita con posterioridad a la *Sentencia Parcial en Rebeldía*. Sin embargo, a la luz de lo discutido como parte del análisis del primer error señalado, mediante el cual concluimos que el Banco Popular tiene también disponible la causa de acción *in rem* sin que se considere cosa juzgada, la discusión ulterior del segundo error señalado se tornó inconsecuente.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **REVOCA** la *Sentencia* apelada. En consecuencia, se devuelve el caso a la consideración del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao, para la continuación de los procedimientos, de forma cónsona con lo dispuesto en la presente *Sentencia*.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

La Jueza Birriel Cardona disiente sin opinión escrita.

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

---

<sup>14</sup> "Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor, con todos sus bienes presentes y futuros". Artículo 1811, 31 LPRA sec. 5171.