

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Apelado

v.

JORGE MEJÍAS VALLE,  
SU ESPOSA BRENDA LIZ  
DÍAZ RODRÍGUEZ Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES  
COMPUESTA ENTRE  
ELLOS, MARITZA  
RODRÍGUEZ SÁNCHEZ,  
JOMAR QUALITY  
SERVICES, INC.

Apelantes

KLAN202000448

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Civil núm.:  
D CD2018-0048  
(502)

Sobre:  
Cobro de Dinero y  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Adames Soto y el Juez Rodríguez Flores<sup>1</sup>.

Rodríguez Flores, Juez Ponente

**SENTENCIA**

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

El 15 de julio de 2020, el señor Jorge Mejía Valle, su esposa, la señora Brendaliz Díaz Rodríguez, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos y Jomar Quality Services, Inc., (en conjunto, “los codemandados Mejía”) y la señora Maritza Rodríguez Sánchez (Sra. Rodríguez o codemandada Rodríguez), (todos en conjunto, “los demandados” o “la parte apelante”) presentó un recurso de *Apelación Civil*. Solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 18 de febrero de 2020, notificada el 27 de febrero de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Mediante esta, el foro primario declaró Ha Lugar la *Demanda* instada por el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, “BPPR” o “parte apelada”), tras concluir que, de la totalidad de la prueba

<sup>1</sup> Mediante orden administrativa TA-2020-167 el Juez Rodríguez Flores sustituyó al Juez Vizcarrondo Irizarry.

examinada y creída por el Tribunal, surgían los elementos de una causa de acción de cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca. En consecuencia, el tribunal de instancia condenó a la parte demandada, aquí apelante, a pagar solidariamente al BPPR las cuantías reclamadas. En la alternativa, de no realizarse el pago dentro del término establecido por ley, ordenó que se procediera con la ejecución y venta en pública subasta de los bienes inmuebles hipotecados.

El 9 de septiembre de 2020, la parte apelada presentó su *Alegato en Oposición a Apelación*, a cuyo escrito anejó copia de la transcripción del juicio celebrado en el caso de autos.

El 6 de octubre de 2020, con la anuencia de la parte apelante, emitimos una *Resolución* mediante la cual acogimos la referida transcripción y le concedimos un término de 30 días a dicha parte para presentar su alegato suplementario. De igual forma, le concedimos a la parte apelada un término de 30 días, a partir de la notificación del alegato suplementario de la parte apelante, para presentar su alegato de réplica. Los referidos alegatos fueron sometidos por la parte apelante y por la parte apelada el 23 de noviembre y el 17 de diciembre de 2020, respectivamente.

Contando con la transcripción de la prueba oral y el beneficio de la comparecencia de ambas partes, a la luz del derecho aplicable, procedemos a disponer del recurso que nos ocupa.

#### I.

El 30 de enero de 2018, el BPPR incoó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra del señor Jorge Mejía Valle, su esposa, la señora Brendaliz Díaz Rodríguez, la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, la señora Maritza Rodríguez Sánchez, madre de ésta última, y Jomar Quality Services, Inc. En esencia, argumentó que los demandados le adeudaban las sumas de \$507,689.51 en concepto de principal;

\$55,727.10 por concepto de intereses acumulados al 29 de enero de 2018; \$9,145.18 en concepto de cuenta plica o “escrow”, Y \$46,400.00, en concepto de costas, gastos y honorarios, en virtud de un contrato de financiamiento. Sobre ello, aseveró que los esposos Mejía-Díaz y la Sra. Rodríguez Sánchez suscribieron el referido contrato de financiamiento con Westernbank Puerto Rico, allá para el 5 de octubre de 2007, por el valor recibido de \$635,000.00<sup>2</sup>, cuya cuantía fue garantizada solidariamente por dichos codemandados y la corporación Jomar Quality Services, Inc.

Manifestó que, luego del otorgamiento del referido contrato, BPPR había adquirido ciertos activos de Westernbank, entre ellos el préstamo objeto de la demanda de epígrafe y todas sus obligaciones accesorias. Posteriormente, como consecuencia del incumplimiento de los codemandados con el pago y tras varios intentos infructuosos por parte del banco dirigidos a gestionar un plan de repago, de conformidad con lo estipulado en el contrato de financiamiento, pagaré hipotecario y demás garantías, BPPR declaró vencida la totalidad de la deuda e instó la demanda de autos y solicitó al TPI que condenara a los demandados a pagar solidariamente las sumas reclamadas.

El 13 de abril de 2018, tras varios incidentes procesales, los codemandados Mejía presentaron su contestación a la demanda y plantearon varias defensas afirmativas. En lo pertinente, adujeron que el pago del préstamo objeto de la demanda había sido novado, por lo que los pagos mensuales estaban al corriente a la fecha en que se instó la demanda de epígrafe. En ese sentido, arguyeron que la obligación original había sido modificada mediante los documentos de enmienda al pagaré o contrato de préstamo y que el

---

<sup>2</sup> Surge del expediente que el propósito del préstamo era la adquisición de una propiedad para los esposos Mejía-Díaz establecer un negocio dedicado al cuidado de envejecientes.

BPPR había aceptado pagos en satisfacción de las sumas reclamadas.

A su vez, el 3 de mayo de 2018, la codemandada Sra. Rodríguez Sánchez presentó su contestación a la demanda y cuestionó la corrección de las sumas reclamadas.

El 11 de mayo de 2018, el BPPR presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* y, en apretada síntesis, alegaron que no existían hechos controvertidos y que solo restaba la aplicación del derecho. Tras solicitar varias prórrogas, el 7 de agosto de 2018, los codemandados Mejía presentaron su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Presentada por la Parte Demandante* y la Sra. Rodríguez Sánchez su *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Atendidos los escritos de las partes, el 28 de febrero de 2019, el TPI emitió una *Resolución* y declaró No Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria del BPPR. El foro primario concluyó que los siguientes hechos estaban en controversia:

1. Si en el año 2017 el codemandado Jorge Mejía Valle acordó con BPPR -a través de su Oficial, la Sra. Amalia Delgado Torres- que se modificaría el pago mensual del préstamo en la suma de \$2,500.00.

2. Si la Oficial del BPPR le informó al codemandado Jorge Mejía Valle que dicho acuerdo de modificación del pago mensual del préstamo había sido aprobado por el Comité de Crédito de BPPR.

3. Cómo se realizó el cómputo para justificar la alegada diferencia en los intereses reclamados, toda vez que según el Estado de Cuenta de Préstamo de Negocio, emitido el 4 de mayo de 2018 por BPPR, el codemandado [Jorge] Mejía Valle adeuda \$55,158.81 de intereses, mientras que según la moción de sentencia sumaria al 7 de mayo de 2018, éste adeudaba \$61,777.00 de intereses acumulados.

4. Si los cheques emitidos en enero, febrero, abril y mayo de 2018, a razón de \$2,500.00 cada uno, por el codemandado Jorge Mejía Valle a favor de BPPR fueron cobrados y si fueron deducidos de la deuda, de haberse emitido tales pagos.

5. Desde qué fecha la parte demandada comenzó a incumplir con el préstamo, para efectos de comenzar a calcular la deuda reclamada en la demanda.

6. Si la Parte Demandada recibió el historial de pagos del préstamo en septiembre de 2018, según alega el Banco demandante.

7. Cuáles son las cuantías adeudadas efectivamente.<sup>3</sup>

Así las cosas, el juicio en su fondo se celebró el 8 de octubre de 2019 y se presentó la siguiente prueba testifical:

- Por la parte demandante: Sra. Amalia Delgado Torres, Oficial de la División de Préstamos Especiales del BPPR encargada del préstamo objeto de la demanda.
- Por la parte demandada: Dr. Jorge Mejía Valle, codemandado y codeudor

En cuanto a la prueba documental de la parte demandante:

- Ex. 1 (Estipulado)- Contrato de Financiamiento suscrito el 5 de octubre de 2007 mediante el cual se concedió a los esposos Mejía-Díaz un préstamo a término por la suma principal de \$635,000.00. (Contrato de Préstamo).
- Ex. 2 (Estipulado)- Pagaré Operacional suscrito por los esposos Mejía-Díaz y la Sra. Rodríguez Sánchez el 5 de octubre de 2007 a favor de Westernbank Puerto Rico, o a su orden, endosado posteriormente a favor de BPPR, por la suma principal \$635,000.00.
- Ex. 3 (Estipulado)- Enmienda al Pagaré de 14 de mayo de 2012 otorgada por los demandados y BPPR. (Enmienda I al Pagaré).
- Ex. 4 (Estipulado)- Enmienda al Pagaré de 15 de agosto de 2012 otorgada por los demandados y BPPR. (Enmienda II al Pagaré).
- Ex. 5 (Estipulado)- Enmienda al Pagaré de 23 de mayo de 2013 otorgada por los demandados y BPPR. (Enmienda III al Pagaré).

---

<sup>3</sup> Véase, Anejo 55, págs. 810-811 del Apéndice de la Apelación.

- Ex. 6 (Estipulado)- Contrato de Gravamen Mobiliario y/o Contrato de Prenda, suscrito el 5 de octubre de 2007 por Westernbank, los esposos Mejía-Díaz y la Sra. Rodríguez Sánchez. (Contrato de Prenda).
- Ex. 7 (Estipulado)- Pagaré Hipotecario suscrito el 5 de octubre de 2007 por los esposos Mejía-Díaz y la Sra. Rodríguez Sánchez a favor de Westernbank Puerto Rico, o a su orden, debidamente endosado a favor de BPPR, por la suma principal de \$465,000.00. (Pagaré Hipotecario).
- Ex. 8 (Estipulado)- Escritura de Hipoteca en Garantía de Pagaré otorgada el 5 de octubre de 2007 por los Mejía-Díaz. (Escritura de Hipoteca).
- Ex. 9 (Estipulado)- Certificación registral de la finca número 8,964 inscrita al folio 121 del tomo 168 de Vega Alta, Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección Tercera.
- Ex. 10 (Estipulado)- Garantía Ilimitada y Continua suscrita por Jomar Quality Services, Inc., el 5 de octubre de 2007 mediante la cual garantizó solidariamente el pago de todas las obligaciones presentes y futuras de los esposos Mejía-Díaz y de la Sra. Rodríguez Sánchez. (Garantía).
- Ex. 11 (Estipulado)- Notificación de Incumplimiento enviada a los esposos Mejía-Díaz y a la Sra. Rodríguez Sánchez.
- Ex. 12 (Estipulado)- Declaración jurada suscrita por Jorge Mejía Valle el 7 de agosto de 2018.

- Ex. 13 (Estipulado)-Historial de pago del préstamo desde el 30 de agosto de 2010 hasta el 23 de mayo de 2018.
- Ex. 14 (Estipulado)- Carta de devolución de pago suscrita por el Lcdo. José A. Díaz Brugueras realizado mediante el cheque número 1152 de Banco Santander con fecha de 22 de mayo de 2018 por la suma de \$2,500.00.
- Ex. 15 (Estipulado)- Correo electrónico de 9 de noviembre de 2016.
- Ex. 16 (Estipulado)- Correo electrónico de 31 de enero de 2017.
- Ex. 17 (Estipulado)- Correo electrónico de 28 de marzo de 2017.
- Ex. 18 (Estipulado)- Cadena de correos electrónicos entre BPPR y los Demandados, en específico correo electrónico con fecha de 5 de diciembre de 2017, 18 de diciembre de 2017, 8 de enero de 2018 a las 11:32 a.m., 8 de enero de 2018 a las 11:49 a.m.
- Ex. 19 (Estipulado)- Cadena de correo electrónicos cursados entre los representantes legales de las partes entre el 9 de noviembre de 2016 y el 3 de noviembre de 2017.
- Ex. 20 (Autenticado y admitido durante juicio)- Carta de BPPR certificando el balance de las sumas adeudadas al 10 de mayo de 2019.

Por su parte, los demandados presentaron la siguiente prueba documental:

- Ex. 1 (Estipulado)- Estado de cuenta de préstamo de negocio de 4 de mayo de 2018.

- Ex. 2 al 6 (Estipulados)- Copias de los cheques núm. 1121, 180, 128, 1152 y 1152, emitidos el 9 de enero de 2018, 7 de febrero de 2018, 5 de abril de 2018 y 22 de mayo de 2018, respectivamente, todos por la cantidad de \$2,500.00. Los cheques correspondientes a los Exhibits 3-6 se encuentran sellados como que fueron cobrados (“cashed”).
- Ex. 7 (Estipulado)- Carta de 30 de mayo de 2018 mediante la cual el BPPR devolvió el pago efectuado por los demandados a través del cheque núm. 1152 emitido el 22 de mayo de 2018 por \$2,500.00.
- Ex. 8 (Estipulado)- Contestaciones y objeciones a “Primer Pliego de Interrogatorios y Requerimiento de Producción de Documentos” notificadas por BPPR a los esposos Mejía-Díaz el 10 de septiembre de 2018.

Desfilada la prueba y culminado el juicio, el TPI ordenó a ambas partes que presentaran, en o antes del 7 de noviembre de 2019, memorandos de derecho y de hechos probados conforme a la prueba vertida en sala. Luego de cumplir con lo ordenado, el foro primario dictó la sentencia apelada, declarando con lugar la demanda del BPPR.

Inconforme con el referido dictamen, el 15 de julio de 2020, la parte apelante instó el presente recurso e imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

A. Erró el TPI al concluir en la Sentencia que no hubo novación modificativa de las obligaciones de pago bajo el Contrato de Préstamo entre BPPR y los Demandados, y que los pagos mensuales de \$2,500.00 hechos por los Demandados y aceptados por BPPR no eran pagos bajo el Contrato de Préstamo porque no constaba por escrito, sino “pagos parciales”, cuando históricamente durante la relación crediticia, las Partes habían enmendado verbalmente los términos del Contrato de Préstamo, para entonces *ex post facto* constatar en enmiendas escritas.

B. Erró el TPI al dictar la Sentencia condenando a los Demandados al pago de determinadas cantidades, sin que BPPR dejara demostrada la procedencia de las sumas reclamadas, y algunas de las cuales no tienen base en los documentos presentados al TPI.

C. Erró el TPI al dictar la Sentencia condenando a los Demandados al pago de honorarios de abogado excesivos por la suma de \$46,500.00, de conformidad con el Pagaré Hipotecario, sin justificación por parte de BPPR, cuando los Demandados tuvieron siempre la intención de pagar y, en efecto, continuaron haciendo pagos a BPPR hasta luego de la presentación de la Demanda.

## II.

### A. Derecho de Obligaciones y Contratos

El Art. 1042 del Código Civil de Puerto Rico de 1930<sup>4</sup>, según enmendado, 31 LPRC sec. 2992, (“Código Civil”), enumera las fuentes de las obligaciones reconocidas por nuestro ordenamiento jurídico. Así, el referido artículo dispone que “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. Íd. En particular, sobre las obligaciones de naturaleza contractual, el Art. 1206 establece que un “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>5</sup> Ahora bien, para que un contrato sea fuente de obligaciones es necesario que concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) causa de la obligación que se establezca. Arts. 1213 y 1230 del Código Civil, 31 LPRC secs. 3451 y 3391; *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 690-691 (2001). De manera que, al concurrir los referidos elementos nace una obligación; desde el punto de vista del

---

<sup>4</sup> El referido Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado, fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020, aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, según enmendada, 31 LPRC sec. 5311 *et seq.* Para fines de la presente, se hace referencia únicamente al Código Civil derogado por ser la ley vigente y aplicable a la controversia ante nuestra consideración.

<sup>5</sup> 31 LPRC sec. 3371

acreedor, existe un derecho a exigir su cumplimiento y, desde la perspectiva del deudor, existe el deber de cumplirla.

Por otra parte, como es sabido, en nuestro ordenamiento jurídico impera el principio de la autonomía de la voluntad, en virtud del cual las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1 (2005). Además, otro axioma que rige en nuestra jurisdicción es la libertad de contratación. Éste, entre otras cosas, permite que “[l]os contratos [sean] obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451. En otras palabras, generalmente, una obligación contractual cobra vida jurídica independientemente de la forma mediante la cual las partes finalmente concreten dicha obligación, salvo que por ley se exija – como requisito *ad solemnitatem* – una forma específica de otorgamiento para su validez.

También, es un principio prevaleciente en nuestro sistema de derecho que las relaciones contractuales se rigen por el principio de *pacta sunt servanda*. El referido principio, consignado en el Art. 1044 del Código Civil, *supra*, establece que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. 31 LPRA sec. 2994; *PRFS v. Promoexport*, 187 DPR 42, 52 (2012). Así, luego de perfeccionado el contrato, las partes quedan obligadas no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

Cónsono con lo antes expuesto, en nuestra jurisdicción rige la teoría de subjetividad en la interpretación de los

contratos. *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 537 (1997); *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 853 (1991). La teoría de la subjetividad consiste en indagar cuál fue la intención de los contratantes. Esto conlleva reconstruir el sentido de una declaración de negocios para conseguir los efectos deseados por las partes. *Ramírez, Segal & Látimer v. Rojo Rigual*, 123 DPR 161, 174 (1989); *Marcial v. Tomé*, supra, pág. 537. Algunos contratos requerirán interpretación para determinar la naturaleza de la prestación a la que se obligó cada parte. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 725 (2001).

Para realizar tan ardua tarea, el Código Civil establece unas disposiciones generales para la interpretación de los contratos. Entre ellas, el Art. 1234 dispone que “para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato”.<sup>6</sup> Por otro lado, es importante tener presente que, “cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se utilizará el sentido literal de sus cláusulas”. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. Del mismo modo, cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación. *Íd.*; *González v. Sucn. Cruz*, 163 DPR 449 (2004); *Residentes Parkville v. Díaz, Palou*, 159 DPR 374 (2003). El Código Civil dispone que, “[c]ualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar”. 31 LPRA sec. 3473. Además, cuando alguna cláusula del contrato admita diversos sentidos, deberá entenderse el más adecuado para que produzca el efecto. 31 LPRA sec. 3474.

---

<sup>6</sup> 31 LPRA sec. 3472.

Por lo tanto, si bien es cierto que el tribunal tiene que considerar la intención de las partes para interpretar los contratos - ante la encomienda de determinar la naturaleza de una obligación contractual o el alcance de esta - dicha “interpretación tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos”. *S.L.G. Irrizary v. S.L.G. García*, supra, pág. 727. Esto por motivo de que, una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, los contratos son obligatorios y **son los tribunales quienes están facultados para velar por el cumplimiento de estos.** *Mercado Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610, 627 (1997). Más importante aún, los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando dicha obligación es legal, válida y carece de vicio alguno. *De Jesús González v. Autoridad de Carreteras*, 148 DPR 255, 271 (1999); *Mercado, Quilinchini v. U.C.P.R.*, supra; *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345, 351 (1984); *Olazábal v. U.S. Fidelity*, 103 DPR 448, 462 (1975).

### **B. Contrato de Préstamo y los Derechos Reales de Garantía**

Partiendo del marco legal antes expuesto, pasemos a evaluar un tipo de contrato otorgado con frecuencia en nuestra sociedad, el contrato de préstamo. Mediante dicho contrato, una de las partes entrega a la otra una suma de dinero u otra cosa fungible, con la condición de que le devuelva otro tanto de la misma especie y calidad. Art. 1631 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4511. Específicamente, el Art. 1644 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1644, dispone que “[e]l que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, y está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad”. En lo pertinente, el Art. 1645 del Código Civil establece que la obligación del deudor que toma

dinero a préstamo se registrá por el Art. 1124, el cual dispone lo siguiente:

El pago de las deudas de dinero deberá hacerse en la especie pactada, y no siendo posible entregar la especie, en la moneda de plata u oro que tenga curso legal en Puerto Rico.

La entrega de pagarés a la orden, o letras de cambio u otros documentos mercantiles, sólo producirá los efectos del pago cuando hubiesen sido realizados, o cuando por culpa del acreedor se hubiesen perjudicado.

Entretanto la acción derivada de la obligación primitiva quedará en suspenso. 31 LPRA sec. 3174.

A su vez, el Art. 1646 añade que el deudor prestatario no deberá intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado. Art. 1646 del Código Civil, *supra*. En consecuencia, el contrato de préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar intereses, en cuyo caso se considera oneroso. De manera que, una vez se consuma el contrato de préstamo, nace la obligación del prestatario de devolver el dinero prestado en la fecha y lugar designado en el contrato, incluyendo el pago de los intereses devengados. 31 LPRA secs. 3174 y 3175.

Cabe señalar que, el contrato de préstamo, además de establecer una obligación pecuniaria principal, normalmente conlleva o requiere de una obligación accesoria entre el acreedor prestamista y el deudor prestatario en garantía de su cumplimiento. Por obligación accesoria, entiéndase una obligación subordinada a y que complementa una obligación principal. O. Soler Bonnin, *Obligaciones y Contratos, Manual para el Estudio de la Teoría General de las Obligaciones y del Contrato en el Derecho Civil Puertorriqueño*, Ediciones Situm, 2014, pág. 51. Con lo cual, al explicar su naturaleza y características, la Profesora Olga Soler Bonnin señala que las obligaciones accesorias:

[...], siguen la misma suerte de la obligación de la que dependen, y se extinguen cuando se extingue la obligación principal. Pero, por el contrario, la extinción de una obligación accesoria no extingue la obligación

principal (por ejemplo: las cláusulas penales y las garantías reales o personales...).

- **Por su origen** pueden ser **legales**, [...], o **voluntarias**, si han sido agregadas a la obligación principal por voluntad de las partes (por ejemplo: las cláusulas penales y la obligación de pagar intereses).

- **Por su finalidad**, se dividen en complementarias [...] y **de garantía**, siendo estas últimas las de mayor importancia, que, a su vez, pueden ser de **carácter personal** (por ejemplo: la fianza y la cláusula penal) o de **carácter real** (por ejemplo: la prenda y la hipoteca). Íd.

Cónsonamente, en nuestro ordenamiento jurídico, el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros. Art. 1811 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado, 31 LPR 5171. Sin embargo, lo anterior no significa que el acreedor tendrá los bienes del deudor disponibles para cobrar su acreencia, pues “nada impide que [el deudor] mediante transacciones con terceros, vaya sacando de su patrimonio [los activos] ..., al extremo de provocar su propia insolvencia”. J.R. Vélez Torres, Curso de Derecho Civil: Los bienes, Los derechos reales, San Juan, Puerto Rico, 1995, T. II, Cap. XVIII, pág. 479. De igual forma, el principio de responsabilidad patrimonial estatuido en el Art. 1811 del Código Civil, *supra*, tampoco le confiere al acreedor un derecho real, con eficacia *erga omnes*, sobre los bienes del obligado. En ese sentido, el tratadista Puig Brutau señala que:

Para que exista un derecho de esta clase es necesario que se constituya expresamente alguno de los derechos reales de garantía y que uno o más bienes determinados queden expresamente afectados al pago de la deuda. De esta manera, en caso de incumplimiento de la obligación personal, el acreedor podrá instar la enajenación del bien gravado para que el importe obtenido sea destinado al pago de la deuda. J. Puig Brutau, *Compendio de Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 1989, Vol. III, Cap. XVI, pág. 385.

#### **a. La Prenda Civilista**

Por su parte, la prenda, al igual que la hipoteca, es un derecho real de garantía que tiene los siguientes requisitos esenciales:

1. Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.
2. Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.
3. Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto. [...]. Art. 1756 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5001.

También, es de esencia a estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor. Art. 1757 del Código Civil, *supra*. Asimismo, el Art. 1762 dispone que “[a]demás de los requisitos exigidos en [el precitado artículo], se necesita, para constituir el contrato de prenda, que se ponga en posesión de ésta al acreedor, o a un tercero de común acuerdo”. 31 LPRA sec. 5021. Por último, aunque el contrato de prenda se puede constituir oralmente, sin necesidad de cumplir con ningún requisito formal, siendo suficiente que el contrato sea negociado de buena fe y que cumpla con los requisitos establecidos en los Arts. 1756 y 1762 del Código Civil, *supra*, el mismo no surtirá efecto contra tercero si no consta la certeza de la fecha de su constitución por documento auténtico.<sup>7</sup>

Es decir, para que la figura de la prenda civilista tenga eficacia frente a terceros, se requiere que la fecha de su constitución conste en documento fehaciente y auténtico, y por tal “documento fehaciente y auténtico” no puede considerarse un documento privado, sino aquél con validez propia y fe pública, como lo es el legalizado por un notario público. *In re Supermercados San Juan, Inc.*, 575 F.2d 8 (1978). Cónsono con ello, se ha resuelto que “[l]a inscripción registral de la hipoteca que garantiza unos pagarés al portador pignorados no satisface el requisito de fecha cierta para que el contrato de prenda perjudique a tercero, ya que aquélla no

---

<sup>7</sup> Véase, Art. 1764 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5023; *In re Supermercados San Juan, Inc.*, 575 F.2d 8 (1978).

refleja ni establece el hecho de que el acreedor prendario entró en posesión de dichos pagarés. *In re Santos & Nieves, Inc.*, 814 F.2d 57 (1987).

En resumen:

En nuestro ordenamiento, la prenda puede definirse como el derecho real constituido en garantía del cumplimiento de un derecho de crédito o de obligación, mediante el cual el acreedor, luego de obtener la posesión material de un bien mueble en amparo de su crédito, queda facultado para venderlo, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, para con el producto de la venta lograr el recobro de lo adeudado. J.R. Vélez Torres, *op cit.*, pág. 480.

#### **b. La Garantía Mobiliaria bajo el Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales**

Por otro lado, la Sección 2-104 la Ley Núm. 208-1995, “Ley de Transacciones Comerciales”, (“LTC”), 19 LPRA sec. 504(a) define un instrumento negociable como:

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) es 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, pero la promesa u orden puede contener (i) un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago, (ii) una autorización o poder al tenedor para admitir sentencia o liquidar la colateral o disponer de ella de otra forma, o (iii) una renuncia al beneficio de cualquier ley que exista concediéndole una ventaja o protección a un deudor.

El Tribunal Supremo ha establecido que [l]os instrumentos negociables son documentos de crédito que incorporan el derecho a cobrar una suma de dinero, a los cuales el derecho cambiario les confiere una facilidad de circulación especial. *Cruz Consulting v. El Legado et al.*, 191 DPR 499, 509-510 (2014), citando a M.R. Garay Aubán, *Derecho cambiario de Estados Unidos y Puerto Rico*, Ponce, Ed. Rev. Der. Pur., 1999, pág. 1. Conforme a lo antes transcrito, un

pagaré hipotecario es una promesa, es decir, “un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar”. Sec. 2-102 de la LTC, 19 LPRA sec. 503(a)(9).

De otra parte, en virtud de la Ley Núm. 21-2012, 2012 (Parte I) Leyes de Puerto Rico 273, al Capítulo 9 de la Ley de Transacciones Comerciales se le incorporó el Artículo 9 del Código Uniforme de Comercio de Estados Unidos sobre transacciones garantizadas. Sobre ello, nuestro Máximo Foro estableció que “[u]n tenedor de un instrumento negociable —acreedor en una relación crediticia— podría, a su vez, ofrecer ese instrumento como una garantía de otra transacción en la cual él funge como deudor”, constituyéndose una transacción garantizada donde el instrumento funge como una garantía mobiliaria. *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 301 (2017).

La Sección 9-203 de la LTC requiere la concurrencia de tres elementos para la constitución de una garantía mobiliaria, a saber:

- (1) se haya dado valor;
- (2) el deudor tenga derechos sobre la propiedad gravada o el poder de transferir derechos en la propiedad gravada al acreedor garantizado; y
- (3) que una de las siguientes condiciones se cumpla:
  - (A) el deudor haya autenticado un acuerdo de garantía mobiliaria que contenga una descripción de la propiedad gravada [...].

Además, la Sección 9-313 de la LTC establece que “acreedor garantizado<sup>8</sup> podrá perfeccionar una garantía mobiliaria sobre documentos negociables, bienes, instrumentos, dinero o papel financiero tangible tomando posesión de la propiedad gravada”. 19 LPRA sec. 2263. A su vez, la Sección 9-312(e), 19 LPRA sec. 2262(e) dispone que una garantía mobiliaria sobre instrumentos se perfeccionará sin la radicación o la toma de posesión por un periodo

<sup>8</sup> Acreedor garantizado significa: (A) **una persona en cuyo favor se crea una garantía mobiliaria o se provee bajo un acuerdo de garantía mobiliaria, indistintamente si la obligación que será garantizada está o no pendiente de pago [...].** (Énfasis suplido). Sección 9-102(a)(72)(A) de la LTC, 19 LPRA sec. 2212(a)(72)(A).

de veinte (20) días a partir de la fecha en la que se constituye en la medida que surja por consideración provista bajo un acuerdo de garantía mobiliaria autenticado.

Finalmente, en *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, supra, el Tribunal Supremo señaló que la posesión de la propiedad gravada como una de las posibilidades para la constitución del gravamen mobiliaria no era otra cosa que la codificación [en el Capítulo 9 de la LTC] de la antigua figura de la prenda civilista. Ahora bien, como es sabido, de ordinario el Código Civil es supletorio en las materias que se rigen por leyes especiales. Respecto a ello, la Sección 9-109(e) de la LTC dispone expresamente que “[l]as disposiciones del Código Civil de Puerto Rico respecto **a la prenda** y respecto a la transmisión de créditos no aplicarán a las transacciones regidas por este Capítulo”, de modo que debemos evaluar el alcance del Capítulo 9 de la LTC. En lo pertinente, la Sección 9-109(a) establece que dicho capítulo aplicará a: **“(1) una transacción independientemente de su forma, que crea por medio de un contrato una garantía mobiliaria sobre propiedad mueble o inmueble por su destino”**. (Énfasis suplido). 19 LPRA sec. 2219(a)(1).

Sobre la constitución de una garantía mobiliaria sobre un pagaré hipotecario, la Sección 9-109 (b) del la LTC dispone que “[l]a aplicabilidad de este Capítulo a una garantía mobiliaria sobre una obligación garantizada no quedará afectada por el hecho de que la obligación esté a su vez garantizada por una transacción o interés no sujeto a este Capítulo”. Íd. Inciso (b). Habida cuenta de ello, el Capítulo 9 será aplicable a una transacción garantizada por un pagaré, aunque éste a su vez esté garantizado por una hipoteca cuya constitución se rige por la Ley Hipotecaria. Ello es así, dado que la LTC dispone expresamente que “[l]a constitución de una garantía mobiliaria sobre el derecho al pago o el cumplimiento de una obligación garantizada por la garantía mobiliaria u otro gravamen

sobre propiedad mueble o inmueble también incluirá los derechos a la garantía mobiliaria, la hipoteca u otro gravamen”. Sección 9-203 (g), 19 LPRA sec. 2233(g).

### c. La Hipoteca

Por otra parte, como es sabido la hipoteca es, en esencia, un derecho real, de naturaleza accesoria e indivisible, y de constitución registral que garantiza una obligación pecuniaria. *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Declat Jiménez*, 196 DPR 96, 111 (2016). En cuanto a sus requisitos, el Art. 1756 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5001, establece que será indispensable para la constitución del derecho real de hipoteca: 1) que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; 2) que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad a la persona que la hipoteca; y 3) que las personas que constituyan la hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto. La misma recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión de su propietario o titular. *Westernbank P.R. v. Ruiz Jiménez*, 174 DPR 779, 784 (2008). Además, precisamente por su naturaleza constitutiva, para que la hipoteca sea válida y cobre vida jurídica, tiene que constar en escritura pública y estar inscrita en el Registro de la Propiedad. Art. 1774 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5042; Art. 57 de la Ley Núm. 210-2015, según enmendada, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, 30 LPRA sec. 6084, (en adelante, “LRPI”).

Por consiguiente, si el derecho real de hipoteca no se constituye, a través de su inscripción en el Registro de la Propiedad, sólo existirá un derecho de crédito exigible y válido, pero no el derecho real de hipoteca. *S.J. Credit, Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181, 188-189 (1982). Dicho de otro modo, una escritura de constitución de hipoteca **no inscrita** en el Registro de la Propiedad solo tiene el

carácter de un crédito personal. Al respecto el Tribunal Supremo ha expresado que “[l]a hipoteca es un derecho real de garantía que se caracteriza por su accesoriedad y función aseguradora de una percepción dineraria. [...]. “*La inscripción registral de la hipoteca representa el acto constitutivo mediante el cual la garantía, que la hipoteca representa, produce efectos reales y adviene eficaz erga omnes*”. Énfasis en el original). (Citas omitidas). *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 388-389 (1994).

En cuanto al objeto de la garantía real, el Art. 58 de la LRPI, 30 LPRA sec. 6085, añade que “[l]a hipoteca podrá 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 de Puerto Rico, según enmendado”. (Énfasis nuestro). De manera que, como dijimos, el contrato de hipoteca supone la existencia de dos figuras jurídicas, una obligación principal, y la hipoteca en sí, que sirve de garantía al acreedor de la primera. El carácter accesorio de la hipoteca implica que esta subsiste mientras el crédito que asegura tenga vida, por lo que, extinguido el crédito (obligación principal), se extingue la hipoteca. *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496, 502 (1980).

A su vez, entre las clases de hipoteca voluntaria se encuentra la constituida en garantía de instrumentos negociables. El Art. 92 de la LRPI, 30 LPRA sec. 6119, expresa lo relacionado al contenido de la escritura de constitución de hipoteca para garantizar instrumentos negociables o títulos transmisibles por endoso o al portador. En esos casos, cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar títulos transferibles por endoso o al portador -como el pagaré en el caso de epígrafe-, el derecho hipotecario se entenderá transferido, con el título, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro. Art. 91 de la LRPI, 30 LPRA sec. 6118. Es decir, la propia Ley Hipotecaria

reconoce la transferencia automática del derecho de hipoteca cuando se transfiere el instrumento que ésta garantiza. *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 308 (2017).

Por último, quien tenga a su favor un crédito hipotecario, ostenta una acción personal (el crédito) y una acción real (la hipoteca). Actualmente, en nuestro ordenamiento jurídico existen dos vías procesales para hacer efectivo el crédito hipotecario: (1) la acción personal de cobro de dinero, con embargo de la finca en aseguramiento de sentencia, según provee para ello la Regla 51.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 51.2, y (2) el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria establecido en la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, 30 LPR sec. 6001 *et seq.* y la Regla 51.3 (b) de las de Procedimiento Civil, *supra. Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292-294 (1993); véase, además, L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Jurídica Editores, 2012, págs. 567-568.

De modo que, en estos casos el acreedor hipotecario para satisfacer su crédito puede optar entre el requerimiento personal al deudor o la ejecución de la garantía hipotecaria. Es decir, esto último es el mecanismo que tiene disponible el acreedor hipotecario ante el incumplimiento del deudor hipotecante con el pago correspondiente a la deuda u obligación principal garantizada mediante la constitución del derecho real de hipoteca.

### **C. Novación**

En otra vertiente, nuestro sistema de derecho reconoce varias causas de extinción de las obligaciones o formas especiales de pago, entre ellas, la novación. El Tribunal Supremo ha expresado que en nuestra jurisdicción existen dos tipos de novación, a saber: (1) la extintiva, mediante la cual se extingue una obligación que existía

antes; y (2) la modificativa, que sólo apareja la variación de alguna condición de una obligación que subsiste en cuanto a sus otros términos. *López v. Atlantic Southern Ins. Co.*, 158 DPR 562 (2003); *Miranda Soto v. Mena Eró*, 109 DPR 473, 478-479 (1980); *Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior*, 101 DPR 378, 389 (1973).

La novación tiene lugar cuando se introducen cambios o modificaciones a la relación obligatoria, bien en cuanto a la naturaleza o contenido de la misma (novación objetiva) o en cualquiera de los sujetos (novación subjetiva). O. Soler Bonnin, *Obligaciones y Contratos: manual para el estudio de la teoría general de las obligaciones y del contrato en el derecho civil puertorriqueño*, San Juan, Ed. Situm, 2014, pág. 95. Indistintamente de si el cambio es objetivo o subjetivo, la novación puede producir la extinción de una obligación mediante la creación de una nueva destinada a reemplazarla (novación extintiva), o la simple modificación de una obligación, quedando vigente la relación obligatoria pero modificada (novación modificativa). Íd. En otras palabras, mediante la novación extintiva se extingue una obligación preexistente y simultáneamente nace una nueva obligación que sustituye a la original, mientras que la modificativa se limita a modificar alguna condición de la obligación preexistente, en cuyo caso subsiste la obligación original alterada.

Es decir “[p]ara que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles”. Art. 1158 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3242. Así pues, la novación extintiva “[e]s un acto jurídico de doble función que, a la vez que extingue, hace nacer en lugar de ella otra obligación nueva”. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 244 (2007). Por el contrario, en la novación modificativa “se mantiene el régimen normativo que regía la obligación original, solo que ahora la

obligación ha sido renovada”. *United Surety v. Villa*, 161 DPR 618, 619 (2004). En consecuencia, debe existir compatibilidad entre la obligación original y la nueva. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716, 725 (2008).

Específicamente, las obligaciones pueden modificarse de distintas formas, a saber: “(1) **variando su objeto o sus condiciones principales**; (2) sustituyendo la persona del deudor, [o] (3) subrogando a un tercero en los derechos del acreedor”. (Énfasis suplido). Art. 1157 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3241; *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 598 (1991).

Ahora bien, es por su propia naturaleza, que en la novación modificativa no es necesario encontrar la intención de novar o *animus novandi* de extinguir una obligación por otra. Empero, es imprescindible hallar un ánimo de cambio. De esta forma, al determinar si nos encontramos ante un supuesto de novación modificativa, es necesario interpretar la voluntad de las partes. Ello, debido a que la novación, como norma general, encierra **un asunto de intención** que los tribunales debemos inferir de las circunstancias de cada caso y de la voluntad de las partes. (Énfasis nuestro). Íd., a la pág. 726. Dicho de otra manera, resulta indispensable identificar cual era la intención o voluntad de las partes en determinado momento, entiéndase, cuando alegadamente se modificó de alguna manera la obligación original. *Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior*, supra, pág. 389.

#### **D. Estipulaciones**

Considerando que en el caso que nos ocupa las partes estipularon varios hechos, es menester hacer unos comentarios sobre este medio de prueba.

Como es sabido, las estipulaciones obligan tanto al Tribunal como a las partes.<sup>9</sup> Al respecto, el Tribunal Supremo ha establecido que “[l]as estipulaciones son admisiones judiciales que implican un desistimiento formal de cualquier contención contraria a ellas. Estas son favorecidas en nuestro ordenamiento porque eliminan desacuerdos, y de esa forma, facilitan y simplifican la solución de las controversias jurídicas.” *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 439-440 (2012).

En nuestro ordenamiento jurídico se han reconocido tres clases de estipulaciones, a saber: 1) las estipulaciones de hechos, 2) las que reconocen derechos, y 3) las de índole procesal. Íd. En lo pertinente, la primera de éstas trata sobre las admisiones de hechos y tienen el efecto de relevar a la parte del requisito de probarlos. Una vez un hecho es estipulado no puede ser impugnado. La estipulación del hecho, de ordinario, constituye una admisión de su veracidad y obliga tanto a las partes como al tribunal. Íd., págs. 439-430; *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 693 (2001); *Ramos Rivera v. E.L.A.*, 148 DPR 118,126 (1999); *P.R. Glass Corp. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 223, 230-231 (1975).

La segunda clase de estipulaciones, que no es pertinente a este caso, es la que reconoce derechos y tienen el efecto de poner fin a un pleito o a un incidente dentro del mismo. *Rivera Menéndez v. Action Service*, supra, pág. 440. Este tipo de estipulaciones también obliga a las partes y tiene el efecto de cosa juzgada. Íd. Incluso, si una estipulación de esta clase cumple con los requisitos de un contrato de transacción la misma podría considerarse como tal. Íd.

La tercera y última clase de estipulación es aquella que trata sobre materias procesales, donde las partes pueden estipular la forma y manera en la que llevarán determinado curso de acción. Íd.

---

<sup>9</sup> Véase, entre otros, *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431(2012); *Pueblo v. Suárez Alers*, 167 DPR 850 (2006) y *Coll v. Picó*, 82 DPR 27, 36 (1960).

Asimismo, los litigantes pueden estipular la admisión de determinada prueba, entre otros asuntos. Íd. Véase, además, *PR Glass Corp. v. Tribunal Superior*, ante.

### **E. Deferencia Judicial**

La sentencia objeto de apelación, como todas las demás, están revestidas de una presunción de corrección. *López García v. López García*, 200 DPR 50 (2018); *Vargas Cobián v. González Rodríguez*, 149 DPR 859 (1999). Como corolario, es norma reiterada que los foros apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia, su apreciación sobre la credibilidad de los testigos y el valor probatorio conferido a la prueba presentada en sala, pues solo contamos con “récords mudos e inexpresivos”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009).

La deferencia antes mencionada, corresponde a que es el foro de instancia el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada y está en mejor posición para evaluar el comportamiento y adjudicar la credibilidad de los testigos. *Muñiz Noriega v. Muñiz Bonet*, 177 DPR 967, 986-987 (2010); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.* supra. En palabras del Tribunal Supremo, “... un foro apelativo cuenta solamente con ‘récords mudos e inexpresivos’”, es por esto que se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el foro primario. *SLG Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, supra. Véase, además, *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001); *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 DPR 721, 728 (1984).

Nuestro Máximo Tribunal expresó, en *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444-445 (2012) expresó:

...que cuando la evidencia directa de un testigo le merece entero crédito al juzgador de hechos, ello es prueba suficiente de cualquier hecho. De esa forma, la

intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que luego de un análisis integral de esa prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia.

Cónsonamente y en lo pertinente, la Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V (2009), R. 42.2, establece que: “[...]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean **claramente erróneas**, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos.” (Énfasis nuestro). Por lo tanto, “[s]ólo se podrá intervenir con estas conclusiones cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba”. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746 (2011).

A la luz de lo anterior, para que un foro revisor revoque las determinaciones de hechos realizadas por el Tribunal de Primera Instancia, la parte que las cuestione deberá demostrar y fundamentar que medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto por parte del juzgador. *SLG Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, supra. Véase, además, *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45, 49 (1998). Dicho de otra manera, en ausencia de prejuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción, de ordinario, el pronunciamiento del foro primario será sostenido en toda su extensión por el tribunal intermedio. *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 DPR 884 (2016); *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689 (2012).

### III.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los errores señalados en conjunto.

En esencia, la parte apelante sostiene que incidió el TPI al concluir que en el caso de autos no hubo una novación modificativa

de la obligación prestataria y que los pagos mensuales de \$2,500.00 emitidos por los demandados, aquí apelantes, y aceptados por BPRR no eran pagos bajo el Contrato de Préstamo sino pagos parciales, ya que dicha modificación no constaba por escrito. La parte apelante alega que la relación crediticia entre las partes refleja que el banco apelado solía enmendar verbalmente el Contrato de Préstamo y luego procedía a consignar la enmienda o modificación por escrito. A su vez, arguye que erró el TPI al condenar a la parte apelante al pago de determinadas cantidades, sin que el banco apelado demostrara la procedencia de las sumas reclamadas.

Por otro lado, la parte apelada sostiene que los apelantes no demostraron que el tribunal de instancia hubiese incurrido en error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad en su apreciación de la prueba y, consecuentemente, en sus determinaciones de hechos. Arguye, que la prueba desfilada ante el TPI sostiene la determinación del foro primario en cuanto a la inaplicabilidad de la figura de novación modificativa.

Evaluada la transcripción de la prueba oral, las estipulaciones de las partes y la prueba documental, forzoso es concurrir con la determinación del foro primario. Como dijimos, en las obligaciones contractuales, el contrato, sus cláusulas, términos y condiciones son la ley entre las partes. En el caso de autos, no solo nos encontramos ante una cláusula en el Contrato de Préstamo que expresamente requiere que cualquier modificación conste por escrito, sino que, contrario a lo argumentado por la parte apelante, de la prueba surge un patrón de conducta por parte del BPPR que demuestra el cumplimiento con las disposiciones de dicha cláusula. En la determinación de hecho número 25 el TPI dispuso lo siguiente:

25. Asimismo, los párrafos cinco (5) y once (11) de la décima primera cláusula del contrato de préstamo dispone que:

...5. El Contrato refleja todos los acuerdos entre las partes respecto a las facilidades crediticias objeto del

mismo. **Ninguna enmienda, modificación, terminación, renuncia o tolerancia de cualquiera de las disposiciones del Contrato tendrá validez o eficacia legal alguna a menos que la misma conste en un escrito debidamente suscrito por un Oficial Autorizado del “Banco”.**<sup>10</sup>

Más importante aún, se desprende del testimonio del Sr. Mejía Valle que la cantidad de \$2,500.00 surge de negociaciones, en sus propias palabras, de un dialogo informal con el BPPR, parte apelada.<sup>11</sup> De igual forma, el incumplimiento intencional por parte del Sr. Mejía Valle quedó demostrado por su propio testimonio:

*P. ... Entonces, después de mayo de 2013, ¿se siguieron haciendo pagos...?*

*R. Correcto.*

*P. Okey. ¿Y qué pasó después?*

*R. Pues hasta, hasta el 2016...*

*P. Sí.*

*R. ... básicamente, ahí ya yo hice varias gestiones telefónicas con el Banco Popular y no tuve éxito en ellas, para tratar cambiar la forma de préstamo. Y, pues, busqué asesoría financiera de gente de la banca, y legal... eh, parientes míos y amistades que uno conoce para ver cómo podía resolver el issue, y todos me dijeron que tenía que dejar de pagar el préstamo para que ellos [el banco] me escucharan.*

*Y efectivamente, eso fue lo que ocurrió. Dejé de pagar... dejé de hacer los pagos correspondientes a la hipoteca. Y en tres meses recibí la primera llamada del banco. Y luego, posterior a eso, como un mes después, pues entonces empezamos a reunirnos.*

*P. Y ese momento que usted menciona que dejó de pagar para poder obtener la atención del banco, ¿fue para mayo de 2016, más o menos?*

*R. Correcto.*

*[...]*

*P. ¿Y qué pasó en esas conversaciones?*

<sup>10</sup> Véase, Anejo 55, pág. 819, párrafo 25 y Anejo 26, pág. 313 del Apéndice de la Apelación.

<sup>11</sup> Transcripción de la prueba oral (TPO), págs. 117-118.

R. Pues, ahí mi primera oferta fue tratar de refinanciar con otro tipo de préstamo para poder bajar la cantidad de la cuantía de pago mensual.

P. Sí.

R. A lo que ellos totalmente siempre se negaron. Y, entonces, pues, empezaron a requerir información financiera, y vinieron las reuniones cada dos meses, cada tres meses, los e-mails. Hasta que, en diciembre, en una reunión que se ha mencionado aquí...

P. ¿Sería diciembre de 2016?

R. Sí.

p. "Sí".

R. Ahí, en una negociación con la señora aquí presente y otros oficiales del banco, y el abogado que... pues ellos empezaron a pedirme qué cantidad yo podía pagar de renta. Empezaron como por \$4,000.00 y ahí ...

P. Perdona que lo interrumpa. Para propósitos de aclarar, cuando dice "renta", es la mensualidad del préstamo, ¿verdad?

R. La mensualidad, sí.

P. Muy bien.

R. Y, pues, yo no podía hacer eso. Y empezamos a una negociación de parte, y parte. Y ahí es que sale a relucir que yo, en ese momento, en diciembre efectivamente saldaba la guagua de mi esposa, y podía entonces destinar parte de ese dinero al préstamo. Y ahí es que se llega... se acuerda, y se llega a la cantidad de \$2,500.00.

P. Okey. ¿Cómo se llega a cantidad, si nos puede elaborar un poco más?

R. Pues, se llega a la cantidad porque mi suegra iba a poner \$1,000.00 y yo iba a poner \$1,500.00.  
[...]

R. Finalmente, pues yo asumí la responsabilidad.

P. ¿Y el banco, de primera instancia, le dijo ese número?

R. No, ellos pidieron primero como \$4,000.00; después \$3,500.00, \$3,000.00... me sugirieron que vendiera otras propiedades para que me

*ahorrara esas rentas y poder pagarle a ellos, y todas esas cosas.*

*P. O sea, que hubo una negociación con el banco?*

*R. Correcto.*

*P. Okey. ¿Y se hizo algún pago por la suma de \$2,500.00?*

*R. Tan pronto me llegó una notificación por e-mail -del banco, de Amalia- requiriendo el pago en marzo [de 2017], pues yo comencé. Porque hasta ese momento yo no tenía nada oficial del banco para comenzar los pagos.*

*P. Okey.*

*R. Solamente se había dialogado informalmente en la reunión. Y yo estaba esperando la notificación del banco para empezar a pagar.<sup>12</sup>*

Lo arriba transcrito, entiéndase la cláusula del décimo primera del contrato de préstamo y el testimonio del Sr. Mejía Valle, así como las enmiendas realizadas previamente a dicho contrato – cuyas enmiendas constan por escrito<sup>13</sup> – demuestran que no hubo una novación modificativa objetiva (pago mensual) de la obligación prestataria. Además, previo al email de marzo de 2017 al que se refiere el Sr. Mejía Valle en su testimonio, la parte apelada le cursó dos correos electrónicos, el 9 de noviembre de 2016 y el 31 de enero de 2017 en los cuales le indicó, sin ambigüedades, al apelado, Sr. Mejía Valle “los términos generales a ser presentados para aprobación del Comité de Crédito del Banco”. Dichos términos contemplaban y correspondían al otorgamiento de un “Forbearance Agreement” (Acuerdo), cuyo acuerdo establecía el nuevo pago o pago modificado ascendente a \$2,500.00 durante el periodo del Acuerdo.

No obstante, en las referidas comunicaciones siempre hubo manifestaciones del BPPR, indicativas no tan solo de que se trataba de un plan o propuesta, sino que, más importante aún, que se

---

<sup>12</sup> Íd., TPO págs. 115-118.

<sup>13</sup> Véase, Anejos 27-29, págs. 318-323 del Apéndice de la Apelación.

trataba de una propuesta que tenía que ser aprobada por el Comité de Crédito del Banco, por lo que resultaba obvia la carencia de finalidad. Finalidad, que de existir reflejaría la intención de ambas partes, específicamente la del BPPR de modificar la obligación tácitamente, de manera que pudiéramos concluir que hubo una novación modificativa, aunque no fuera de manera expresa, según requerido por el Contrato de Préstamo.

No erró el foro primario, ante el incuestionable incumplimiento de la parte apelante con el pago de su obligación, al declarar con lugar la demanda y concluir que no hubo novación modificativa. Si bien es cierto que el BPPR tenía la intención y de buena fe gestionó con la parte apelante un plan de repago -para beneficio de ambas partes-, no es menos cierto que los demandados no sometieron los documentos necesarios que permitirían continuar con el procedimiento establecido por la entidad financiera para la aprobación de dicho plan. Aprobación que daría a paso a la novación modificativa de la obligación. Además, no escapa nuestro análisis que la parte que actuó diligentemente e insistió fue el banco apelado, a pesar de que la parte interesada en la modificación del pago mensual era la parte apelante. La intención de la parte apelada que mencionamos no equivale al ánimo de cambio requerido por la figura de novación modificativa, máxime a la luz de una cláusula que expresamente requiere que la enmienda “conste en un escrito debidamente suscrito por un Oficial Autorizado del “Banco” y ante la reiterada aclaración del BPPR en cuanto a la necesidad de que el nuevo acuerdo fuera aprobado por el Comité de Crédito.

Ante ello, es decir, ante la ausencia de una novación modificativa del pago mensual, tampoco indicó el foro primario al concluir que los pagos que los apelantes realizaron por la suma de \$2,500.00, si bien fueron aceptados por el banco, fueron pagos parciales y no equivalen a una muestra de la aceptación del banco,

mucho menos a la aprobación requerida por el Comité de Crédito de la referida institución. De igual forma, el TPI no incidió al condenar a la parte apelante al pago de las cantidades expresadas en su sentencia, las mismas están sostenidas en la vasta prueba documental presentada por la parte apelada.

Habida cuenta del análisis que antecede y de la abundante prueba que el TPI tuvo ante su consideración, la parte apelante no nos ha puesto en posición de concluir -ni del expediente surge- que en la apreciación de la prueba del foro primario hubiese mediado pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *SLG Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, supra; *Flores v. Soc. de Gananciales*, supra. Reiteramos, en ausencia de prejuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción, el pronunciamiento del foro primario será sostenido por este Tribunal Apelativo.

Por último, la parte apelante aduce que erró el TPI al condenar a los demandados al pago de honorarios de abogado excesivos por la suma de \$46,500.00, de conformidad con el Pagaré Hipotecario, sin justificación por parte de BPPR, cuando dicha parte siempre tuvo la intención de pagar y, en efecto, continuaron haciendo pagos al BPPR hasta luego de la presentación de la Demanda.

Reconocemos que, en efecto la parte apelante continuó emitiendo pagos por la suma de \$2,500.00 a la parte apelada, incluso después de presentada la demanda.<sup>14</sup> Insistimos que, en el presente caso, la aceptación de dichos pagos no constituyó una novación modificativa y el consecuente cumplimiento con la obligación para con el BPPR, de manera que se tornase en improcedente la acción de cobro de dinero. Dicho eso, si bien parecería que la suma de \$46,500.00 por concepto de honorarios de abogado es excesiva, como bien manifiesta la parte apelante dicha

---

<sup>14</sup> Cabe mencionar que el último pago emitido por los apelantes fue devuelto por el BPPR y la consignación de dicha cuantía fue aceptada por el TPI.

cuantía corresponde a lo pactado por las partes. Entiéndase, no tan solo el pagaré hipotecario pignorado, sino la **Escritura de constitución de Hipoteca en Garantía de Pagaré**, en lo pertinente, establecía:

**TERCERO:** Para garantizar el pago de la obligación representada por el pagaré así como el pago de una suma adicional líquida igual al diez por ciento (10%) del principal para intereses en adición a los garantizados por ley, aún en perjuicio de tercero; **una cantidad líquida adicional igual al diez por ciento (10%) del principal para gastos, costas y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial**, la cual será exigible con la mera radicación de la demanda y aunque el pleito no se termine, una suma adicional igual al diez por ciento (10%) del principal que se fija para todo adelanto que pueda efectuar el Acreedor Hipotecario dentro de los términos de esta hipoteca, el Deudor Hipotecante constituye HIPOTECA VOLUNTARIA con rango de **PRIMERA HIPOTECA** sobre la propiedad descrita en el párrafo DECIMO SEPTIMO de esta escritura a favor del tenedor del pagaré hipotecario a que se refiere esta escritura. (Énfasis suplido).<sup>15</sup>

Habida cuenta de lo anterior, además de las partes haber consentido y efectivamente pactado la suma en cuestión, su procedencia también encuentra apoyo en nuestro derecho inmobiliario registral y el principio de especialidad impregnado no solo en la referida materia sino en la esencial del derecho real de hipoteca. Abundamos que, el principio de especialidad aludido requiere que “los documentos presentados en el registro sean claros y específicos en cuanto al contenido del derecho, extensión y titularidad”. *Pagán Hernández v. Registradora*, 177 DPR 522, 534 (2009); *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779, 788 (2008); *Cabañas v. Registrador*, 8 DPR 73 (1905).

El Art. 92 de la LRPI, 30 LPRA sec. 6119, expresa lo relacionado al contenido de la escritura de constitución de hipoteca para garantizar instrumentos negociables o títulos transmisibles por endoso o al portador. Estas escrituras deberán consignar, además

---

<sup>15</sup> Véase, Anejo 32, págs. 327-329.

de las circunstancias propias de toda constitución de crédito hipotecario:

1. **La suma principal del instrumento negociable garantizado por la hipoteca, así como la tasa de interés.** En el caso de que el instrumento no devengue intereses, deberá surgir específicamente así de la escritura.

2. La expresión de si el instrumento es pagadero al portador o a la orden, y en este último caso, el nombre y apellido o apellidos o el nombre legal, de la persona o personas, naturales o jurídicas, a cuya orden es pagadero el instrumento.

3. La fecha de emisión del instrumento.

4. El plazo y forma en que han de ser amortizados. La fecha o fechas en que es pagadero el instrumento, o si éste es pagadero a la presentación. Si en la escritura no se consignan estas circunstancias, se entenderá que el instrumento es pagadero a la presentación.

5. El número de testimonio o affidavit bajo el cual quedó autenticado el instrumento y el nombre y apellidos del notario autorizante, y

6. **Cualesquiera otras que sirvan para determinar las condiciones de dichos instrumentos.** [...]. (Énfasis suplido). Art. 92 de la LRPI, 30 LPRC sec. 6119.

Del marco legal antes expuesto, surge que el principio de especialidad juega un papel fundamental en nuestro sistema registral e influencia el proceso de inscripción de todos los derechos reales, particularmente sobre la constitución del derecho real de hipoteca. Esto así, dado que, por su propia razón de ser, que es la adecuación entre el valor debido en virtud del derecho personal y el valor que puede obtenerse a base del derecho real, **la hipoteca exige la perfecta determinación de la obligación asegurada** y de la cosa o derecho que proporciona la garantía. J. Puig Brutau, *op cit.*, pág. 408. Es decir, el principio de especialidad, a su vez característica de la hipoteca, exige que “la inscripción de la hipoteca revele con exactitud la obligación que asegura. J.R. Vélez Torres, *op cit.*, pág. 488. Consecuentemente, la LRPI adopta esta característica y necesidad de especificidad y requiere que, la inscripción del derecho

real de hipoteca en garantía de créditos exprese el importe de la obligación garantizada, de los intereses y cantidades señaladas para costas, gastos y honorarios de abogados, si se hubieren estipulado.

En el caso de epígrafe, las partes pactaron, y así lo reflejan tanto el pagaré hipotecario, la escritura de hipoteca y varios documentos adicionales, la cantidad que los deudores, aquí parte apelante, adeudaría en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial. Considerando que la suma indicada por el TPI en su dictamen corresponde a la cuantía acordada por las partes en los documentos reseñados, el tercer error imputado al foro primario tampoco fue cometido.

#### **IV.**

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón.

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

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