

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

BOSCO CREDIT X, LLC  
BY FRANKLIN CREDIT  
MANAGEMENT  
CORPORATION AS  
SERVICER

Apelado

v.

ANCHOR FUNDING,  
INC., Y OTROS

Apelante

KLAN202100984

*APELACIÓN*

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

Civil núm.:  
CCD2015-0309 (403)

Sobre: Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rivera Torres y la Jueza Santiago Calderón.

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2022.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones Anchor Funding, Inc., el Sr. Cándido Oliveras Rodríguez, la Sra. Zulma Tejeiro Ríos y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante la parte apelante) mediante el recurso de apelación de epígrafe solicitándonos la revocación de la *Sentencia Sumaria Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo (en adelante el TPI), el 22 de octubre de 2021, notificada el 1 de diciembre siguiente. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró parcialmente *Ha Lugar* a la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte apelante.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se modifica la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada y así modificada, se confirma.

**I.**

El 8 de mayo de 2015 Scotiabank presentó una *Demanda* en

Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca contra la parte apelante. Alegó que estos incumplieron el contrato de préstamo otorgado con RG Premier, por lo que adeudan de principal \$218,883.92 más los intereses que se acumulen, a razón de 6.6250% anual hasta el saldo total.<sup>1</sup>

Oportunamente, la parte apelante contestó la demanda negando la deuda reclamada. En lo aquí pertinente, consignamos la alegación núm. 7 de la Contestación a la Demanda:<sup>2</sup>

7. [...] Se alega en la afirmativa que de la parte demandante ser tenedora de[l] pagaré de 14 de julio de 2015, sabe: (1) **que el pagaré no está garantizado por hipoteca**, (2) que de la certificación de reconocimiento que hiciera el notario surge que fue reconocido y suscrito por don Cándido Oliveras Rodríguez en representación de Anchor Funding, Inc., y por doña Zulma Tejeiro de Oliveras, y no por el señor Cándido Oliveras Rodríguez ni la sociedad legal de gananciales compuesta por él y la señora Zulma Tejeiro, (3) que la parte demandante no ha cumplido con las obligaciones contractuales, (4) **que no existe hipoteca inscrita en garantía del indicado pagaré en el Registro de la Propiedad** y (5) **que la hipoteca a que se refiere el Pagaré es nula**. [Énfasis nuestro].

A su vez, entre las Defensas Afirmativas señaló que la Escritura Núm. 66 otorgada el 14 de julio de 2005 ante el Notario Lcdo. Augusto José Rosario Chaves (en adelante la Escritura Núm. 66) es nula y la hipoteca a que esta se refiere no consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

La demanda se enmendó el 1 de diciembre de 2015 para incluir como codemandado a Energy Quest Corp. Se alegó que esta compró la propiedad, objeto de ejecución, mediante la Escritura Núm. 2 otorgada en San Juan el 3 de septiembre de 2015 ante el Notario Lcdo. Iván Díaz López, la cual es nula por haberse otorgado en fraude de acreedores. Además, se incluyó una causa de acción sobre *Sentencia Declaratoria*. Arguyó que en la Escritura Núm. 66 se describió incorrectamente la finca matriz, objeto de segregación,

---

<sup>1</sup> RG Premier fue declarada insolvente el 30 de abril de 2010 y en esa fecha el Comisionado de Instituciones Financieras transfirió el pagaré objeto de este pleito a Scotiabank.

<sup>2</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 5.

y no el lote, objeto de compraventa, que adquirió el deudor hipotecario para dar en garantía colateral. Al respecto, señaló que “Esta falta es susceptible de corrección mediante acta de Rectificación o el presente trámite de Sentencia Declaratoria. **Hasta el momento no se ha corregido notarialmente.** Se solicita Sentencia para reconocer el hecho alegado, y Orden para que la codemandada, Anchor Funding Inc., **suscriba acta de rectificación;** en la alternativa, s[e] solicita que este Honorable Tribunal autorice al Alguacil del Tribunal que suscriba la correspondiente acta de rectificación.”<sup>3</sup> [Énfasis nuestro].

El 8 de febrero de 2016 Scotiabank presentó una *Segunda Demanda Enmendada* para incluir como codemandada a la Sra. Yecenia Oliveras Tejeiro, quien se alega es la presidenta, secretaria y tesorera de Energy Quest e hija de los codemandados, Cándido Oliveras y Zulma Tejeiro. Además, en esta incluyeron nuevas causas de acción intituladas de la siguiente manera: (1) *Primera Causa de Acción, Sentencia Declaratoria*, (2) *Segunda Causa de Acción, Nulidad de Escritura por Falta de Personalidad Jurídica*, (3) *Tercera Causa de Acción, Nulidad de Escritura por Simulación*, (4) *Cuarta Causa de Acción, Acción Paulina*, (5) *Quinta Causa de Acción, Responsabilidad Personal y Solidaria de los que actuaron a nombre de la Corporación*, (6) *Sexta Causa de Acción, Descorrer Velo Corporativo*, (7) *Séptima Causa de Acción, Daños y Perjuicios*, (8) *Octava Causa de Acción, Interferencia Torticera con Relación Contractual y Contrato en Daños a Tercero*, (9) *Novena Causa de Acción, Inaplicabilidad de la Figura del Tercero Registral*, y (10) *Daños*.<sup>4</sup>

El 30 de mayo de 2017 la parte apelante presentó una

---

<sup>3</sup> *Íd.*, a la pág. 17, alegación 17.

<sup>4</sup> Energy Quest y Yecenia Oliveras Tejeiro contestaron la demanda negando los hechos esenciales.

*Solicitud para que se dicte Sentencia Sumaria Parcial* en cuanto a las primeras tres causas de acción instadas en la segunda demanda enmendada, y la desestimación total del pleito, en relación a los codemandados, Sr. Cándido Oliveras Rodríguez, Sra. Zulma Tejeiro Ríos y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. En la referida moción, se propuso catorce (14) hechos sobre los cuales, a su entender, no existe controversia. En esencia, se argumentó que la Escritura Núm. 66 es nula por cuanto describe una propiedad que no le pertenecía a Anchor Funding, Inc. (en adelante Anchor). Por lo cual, “como consecuencia de la inexistencia de la hipoteca a que se refiere la Escritura número 66, ante, procede que se dicte sentencia sumaria desestimando la “Primera causa de acción. Sentencia declaratoria.”<sup>5</sup>

Asimismo, se arguyó que procede la desestimación de la tercera causa de acción ante la inexistencia de la hipoteca que garantice el Pagaré adquirido por Scotiabank, “habida cuenta que esta se funda en que el propósito de la venta del inmueble de Anchor Funding a Energy Quest era impedir que Scotiabank pueda ejercer sus derechos como acreedor hipotecario y ejecutar su garantía inmobiliaria. [...]”<sup>6</sup>

De igual forma, la parte apelante solicitó la desestimación de la segunda causa de acción debido a que, como ente corporativo, tenía personalidad jurídica por tres (3) años, luego de haberse revocado su certificado por el Secretario del Departamento de Estado, según dispone el Artículo 9.08 de la Ley General de Corporaciones de 2009, 14 LPRA sec. 3708. Por ende, la Escritura de Compraventa del inmueble otorgada el 3 de septiembre de 2015 ocurrió dentro del referido plazo desde su disolución. Por último, indicaron que del pagaré surge claramente que solo se obligó como

---

<sup>5</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 184.

<sup>6</sup> *Íd.*, a las págs. 186-187.

deudor Anchor, por lo que procede la desestimación total del pleito en relación a los codemandados, el señor Oliveras Rodríguez, la señora Tejeiro Ríos y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, por no haberse constituidos en deudores solidarios.<sup>7</sup>

El 17 de julio de 2017 Scotiabank presentó su *Oposición a Solicitud para que se Dicte de Sentencia Sumaria Parcial*, en la cual aceptó ocho (8) de los catorce (14) hechos propuestos por la parte apelante.<sup>8</sup> Argumentó que, si bien la descripción del inmueble es errónea, esto no vicia de **nulidad** la Escritura Núm. 66 y lo que procede es otorgar un acta de rectificación para corregir el error. Además indicó que, sin duda alguna, la intención de la parte apelante era constituir una hipoteca sobre su propiedad ubicada en el barrio Perchas de Morovis. Destacamos que Scotiabank reconoció que dicho error ha resultado ser un impedimento para poder inscribir la hipoteca.<sup>9</sup>

En relación con la segunda causa de acción, señaló que no existe prueba alguna del hecho de que Anchor realizó un proceso de liquidación y que la Escritura Núm. 2 haya sido parte de ese proceso. Por último, precisó que el pagaré fue firmado y suscrito por el señor Oliveras Rodríguez, en representación de Anchor, y a su vez, este y la señora Tejeiro Ríos lo firmaron en su carácter personal, obligándose solidariamente al pago de la deuda.<sup>10</sup>

El 17 de julio de 2017 la parte apelante presentó otra solicitud de sentencia sumaria parcial relativa a la décima causa de acción. En apretada síntesis, argumento que no procede dicha causa de acción, ya que Scotiabank no cumplió con su obligación de

---

<sup>7</sup> La referida moción fue acompañada de varios documentos, entre ellos, la Escritura Núm. 66 del 14 de julio de 2005, el pagaré de igual fecha, el endoso al favor de Scotiabank, y un Estudio de Título del 5 de octubre de 2015.

<sup>8</sup> Scotiabank aceptó los hechos, 5, 6, 9, y 10-14.

<sup>9</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 306.

<sup>10</sup> En la moción se incluyeron, entre otros, los siguientes documentos: la Escritura Núm. 4 del 16 de mayo de 2004, y la Resolución Corporativa de Anchor del 18 de febrero de 2005.

notificación, según surge del pagaré como condición para declarar vencida y exigible la deuda.

El 10 de julio de 2020 compareció BOSCO Puerto Rico, LLC (en adelante BOSCO) solicitando la sustitución de la parte demandante, alegando ser el nuevo tenedor del pagaré aquí en controversia. El 23 de junio de 2020 el TPI autorizó dicha sustitución.

Pasados cuatro años de sometidas las solicitudes de sentencia sumaria, el 22 de octubre de 2021 el TPI dictó la *Sentencia Sumaria Parcial* recurrida. En esta, el foro *a quo* consignó diecinueve (19) determinaciones de hechos e indicó que los controvertidos son los siguientes:

1. ¿Envuelve algún negocio simulado la escritura dos del 3 de septiembre de 2015 entre Energy Quest y Anchor Funding?
2. ¿Cuál fue la intención habida detrás de dicha transacción?

Analizados los escritos y los documentos; así como los hechos incontrovertidos y el derecho aplicable, el TPI concluyó que procedía conceder de forma parcial lo solicitado por la parte apelante. A estos efectos, concluyó que "... en estricto derecho, la escritura habida entre Energy Quest y Anchor Funding es una completamente válida, pues Anchor tenía plena capacidad para disponer de la propiedad, aun cuando su certificado de incorporación había sido revocado, pues la transacción de compraventa surgió dentro del periodo de tres años que concede el Artículo 9.08 de la Ley General de Corporaciones para llevar a cabo tales transacciones."<sup>11</sup> Sin embargo, aclaró "... que existen otras causas de acción que van dirigidas a atacar la validez del negocio jurídico allí envuelto. Lo que hoy estamos resolviendo es puramente la validez del instrumento desde el crisol de la personalidad jurídica de la corporación. No

---

<sup>11</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 525.

estamos pasando juicio sobre el negocio jurídico allí contenido.”<sup>12</sup> En consecuencia, declaró No Ha Lugar a la desestimación de la tercera causa de acción y declaró Con Lugar la desestimación de la segunda causa de acción con perjuicio.

A su vez, el TPI razonó que la escritura de constitución de hipoteca es susceptible de ser corregida. Señaló que: “Según la prueba documental habida en el expediente no albergamos duda de que la verdadera intención de la parte demandada fue la de gravar mediante hipoteca el “lote 1”.<sup>13</sup> Por lo cual, determinó que el “error cometido en el instrumento público, error que bien podría ser subsanado mediante un nuevo instrumento público, siempre y cuando comparezcan todas las partes que comparecieron al instrumento que se pretende corregir, en este caso la escritura setenta y seis.”<sup>14</sup> Así, declaró No Ha Lugar a la desestimación de la primera causa de acción y ordenó a la parte apelante a que en el término de veinte (20) días suscribiera un acta de subsanación a los fines de corregir la descripción registral del inmueble.

Respecto a la solicitud de la desestimación de la décima causa de acción también fue declarada No Ha Lugar. Coligió el foro recurrido que “[l]a carta enviada por Scotiabank con fecha del 1 de diciembre de 2014 y con matasello del 15 de diciembre de 2014 cumple con todos los requisitos ...”<sup>15</sup> mencionados en la Escritura Núm. 66.

Inconforme con el dictamen, Anchor Funding, Inc., el Sr. Cándido Oliveras Rodríguez, la Sra. Zulma Tejeiro Ríos y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos acuden ante este foro intermedio señalando que el foro primario incurrió en los siguientes errores:

COMETIÓ GRAVE ERROR EL TPI AL NO HABER

---

<sup>12</sup> *Íd.*

<sup>13</sup> *Íd.*, a la pág. 526.

<sup>14</sup> *Íd.*

<sup>15</sup> *Íd.*, a la pág. 527.

RESUELTO QUE LA ESCRITURA NÚMERO SESENTA Y SEIS (66) DE PRIMERA HIPOTECA ES NULA Y COMO TAL NO PUEDE SER CORREGIDA.

ERRÓ EL TPI AL NO RESOLVER QUE EL ERROR COMETIDO EN LA ESCRITURA NÚMERO SETENTA Y SEIS (66) – LO QUE LA PARTE APELANTE-RECURRENTE NIEGA- COMETIDO ERROR EL TPI AL RESOLVER QUE LA FORMA IDÓNEA DE CORREGIR ESTE ERROR MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA ESCRITURA DE SUBSANACIÓN Y/O DE RECTIFICACIÓN Y NO MEDIANTE EL OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA.

COMETIÓ GRAVE ERROR EL TPI AL HABER CONCEDIDO EN SU “SENTENCIA SUMARIA PARCIAL”-SIN QUE NADIE LO SOLICITARA-EL REMEDIO ÚLTIMO SOLICITADO EN LA DEMANDA ENMENDADA Y EN LA SEGUNDA DEMANDA ENMENDADA POR LA PARTE APELADA-RECURRIDA CUANDO LO QUE TENÍA ANTE SU CONSIDERACIÓN ERAN LAS DOS (2) SOLICITUDES DE SENTENCIA SUMARIA DE LA PARTE APELANTE-RECURRENTE.

Luego de varios trámites procesales ante nuestra consideración, el 14 de enero de 2022 la parte apelada presentó su *Alegato de la Demandante-Apelada Bosco Credit X by Franklyn Credit*. Ese mismo día dictamos una *Resolución* decretando perfeccionado el recurso.

Evaluados los escritos de ambas partes y el expediente apelativo, así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

## II.

### **Sentencia Sumaria**

El mecanismo de sentencia sumaria surge de las disposiciones establecidas en la Regla 36.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y en lo referente se establece que:

Una parte que solicite un remedio podrá [...] presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.

Este mecanismo procesal le permite a un tribunal tomar una determinación sobre un pleito, en el cual no exista una controversia



esencial sobre los hechos que allí se presenten. Nuestro más alto foro ha sostenido que el principal objetivo de este recurso es aligerar los procesos judiciales de una manera justa y económica en aquellos casos en los cuales, en ausencia de una controversia de hechos, no amerite celebrar un juicio en su fondo. *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914, pág. 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, pág. 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, pág. 213 (2010); *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, págs. 1002-1003 (2009).

La sentencia sumaria procede cuando surja de la evidencia presentada la ausencia de una “[...] controversia sustancial en cuanto a los hechos esenciales y pertinentes a la aplicación de la norma y que como cuestión de derecho debe dictarse la misma.” Hernández Colón, Rafael, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 6ta Ed., San Juan, PR. Ed. LexisNexis, Sec. 2615, pág. 316 (2017). Si por el contrario, se diere cuenta de la existencia de una controversia de hechos materiales y esenciales, si se han presentado alegaciones las cuales no han sido refutadas; y si la evidencia presentada ante el foro judicial apunta hacia la existencia de controversias reales sobre los hechos materiales y esenciales del pleito, no procede dictarse una sentencia sumaria. *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, pág. 775 (2010). Es de notar que, si hay una disputa real y sustancial sobre la existencia de algún hecho material, entonces el tribunal no puede emitir una adjudicación de forma sumaria. *González Aristud v. Hosp. Pavia*, 168 DPR 127, pág. 137 (2006).

Le corresponde a la parte requirente hacer claros los derechos que reclama y demostrar que no existe una controversia sustancial sobre algún hecho material. *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, págs. 848-849; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, supra, pág. 1003. A tenor con ello, un hecho material es aquel que puede afectar

el resultado de la reclamación al amparo del derecho sustantivo aplicable. *Abrams Rivera v. ELA*, supra, pág. 932. La controversia sobre el hecho material debe ser una controversia real, esto es que la naturaleza de la prueba que obre ante el tribunal sea tal que el juzgador pueda racionalmente decidir sobre lo solicitado. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214. De existir alguna duda en cuanto a una controversia real sobre algún hecho material, es meritorio resolverla a favor de la parte que se opone a la sentencia sumaria. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, pág. 333 (2004).

La parte que se oponga a que se dicte sentencia bajo este mecanismo, le corresponde presentar prueba sustancial y específica que pueda demostrar que existe una controversia real sobre hechos materiales y que la misma debe ser dirimida en un juicio en su fondo. *Abrams Rivera v. ELA*, supra, págs. 932-933; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, págs. 848-849; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 214-215; *López v. Miranda*, 166 DPR 546, pág. 563 (2005). Para derrotar una solicitud de sentencia sumaria, la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente, por lo que deben dilucidarse en un juicio. *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, págs. 720-722 (1986). Ahora bien, el hecho de no oponerse al mencionado mecanismo no implica necesariamente que este proceda, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 DPR 521, pág. 525 (1983).

Una vez obre ante el tribunal sentenciador todos los documentos que las partes hayan presentado, entonces este analizará dicha documentación utilizando el principio de liberalidad, el cual opera a favor de la parte que se ha opuesto a la resolución del caso por vía de sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*,

supra, pág. 216. Este criterio tiene el propósito de evitar que una de las partes se vea impedida de su derecho a tener un día en corte. *Abrams Rivera v. ELA*, supra, pág. 933; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 850; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 216-217. Por otra parte, nuestra alta *Curia* ha reiterado que, aun cuando en el pleito se requiera una determinación sobre algún elemento subjetivo de intención o credibilidad, esto no es óbice para resolver bajo sentencia sumaria, sino existe controversia sobre los hechos materiales del pleito. *Abrams Rivera v. ELA*, supra, pág. 933; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 850; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215; *Audiovisual Lang v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, pág. 576 (1997). El tribunal debe tener ante sí toda la información necesaria para poder concluir, satisfactoriamente, que no existen controversias de hechos medulares. Obviar lo anterior resultaría en una decisión arbitraria. *Mun. de Añasco v. ASES; et al.*, 188 DPR 307, pág. 338 (2013).

Si una parte no está de acuerdo con la determinación del foro de primera instancia, puede acudir ante el foro apelativo para que este revise la determinación del foro primario. El tribunal apelativo se verá limitado a examinar solo los documentos que se presentaron en instancia, ya que las partes no podrán incluir en el recurso de apelación cualquier documento ulterior, bien sean deposiciones, declaraciones juradas, que no hayan sido presentadas ante el TPI. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, págs. 334-335; Cuevas Segarra, J., *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Ed., Tomo III, Publicaciones JTS, pág. 1042 (2011). Así pues, tampoco podrán traer a la consideración del tribunal revisor teoría, planteamiento o asunto nuevo, que no haya sido previamente presentado ante instancia. En esencia, *el tribunal apelativo solo puede limitarse a determinar, si en efecto, hubo alguna controversia sustancial sobre los hechos esenciales y si el derecho fue aplicado de forma adecuada. Vera v. Dr. Bravo*, supra, págs. 334-

335; *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 193 DPR 100 (2015). Por lo tanto, y entre otros aspectos, este foro intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, supra.

### **Sentencia Declaratoria**

La Sentencia Declaratoria constituye un mecanismo procesal de carácter remedial mediante el cual se puede dilucidar, ante los tribunales, los méritos de cualquier reclamación que implique un peligro potencial en contra de una parte. *Charana v. Pueblo*, 109 DPR 641, pág. 653 (1980). La importancia de esta estriba en que permite a una parte obtener la protección judicial antes de que el peligro se convierta en uno real. Sin embargo, este mecanismo solo debe utilizarse para finalizar situaciones de incertidumbre o inseguridad en cuanto a los derechos de las partes, de forma tal que contribuya al logro de la paz social. *Asoc. de Periodistas v. González*, 127 DPR 704, a la pág. 722-724 (1991); *Moscoso v. Rivera*, 76 DPR 481, 489-490 (1954). La cuestión fundamental a determinar es si los hechos que el demandante aduce en su demanda de sentencia declaratoria son demostrativos de que existe una controversia sustancial entre las partes que tienen intereses legales adversos; y con suficiente inmediatez, madurez y realidad que hacen aconsejable el remedio declaratorio. Se debe demostrar la aserción o aseveración activa y antagónica de un derecho, por una de las partes, y que la otra haya negado la existencia de ese derecho que se refiera la controversia a un conflicto real; y a su vez, que el demandado actúe o amenace con actuar en tal forma que exista la probabilidad sustancial de que se lleve a cabo una invasión de los derechos del demandante. *Moscoso v. Rivera*, supra, pág. 492.

La Regla 59.1 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, dispone en parte que:

El Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad **para declarar derechos**, estados y otras relaciones jurídicas, aunque se inste o pueda instarse otro remedio. No se estimará como motivo suficiente para atacar un procedimiento o una acción el que se solicite una resolución o sentencia declaratoria. La declaración podrá ser en su forma y efectos, afirmativa o negativa, y tendrá la eficacia y el vigor de las sentencias o resoluciones definitivas. Independientemente de lo dispuesto en la Regla 37, el tribunal podrá ordenar una vista rápida de un pleito de sentencia declaratoria, dándole preferencia en el calendario.

A su vez, la Regla 59.2 del referido cuerpo civil procesal intitulada *Quiénes pueden solicitarla; facultad de interpretación; ejercicio de las facultades*, menciona, en lo aquí concerniente, que:

(a) Toda persona interesada en **una escritura**, un testamento, un contrato escrito **u otros documentos constitutivos de contrato**, o cuyos derechos, estado u otras relaciones jurídicas fuesen afectados por un estatuto, una ordenanza municipal, **un contrato** o una franquicia, podrá **solicitar una decisión sobre cualquier divergencia en la interpretación o validez** de dichos estatutos, ordenanzas, **contrato** o franquicia, **y además que se dicte una declaración de los derechos, estados u otras relaciones jurídicas que de aquéllos se deriven**. Un contrato podrá ser interpretado antes o después de haber sido infringido. (Énfasis suplido).

### **La constitución de hipoteca**

La hipoteca constituye un derecho real de garantía que sujeta lo hipotecado, con independencia de su titular, a la facultad de eventualmente exigir su realización en valor, así como de tomar las medidas que resulten necesarias para salvaguardarlo, todo en aras de hacer valer la efectividad de una obligación dineraria principal. El derecho de hipoteca es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral y grava bienes inmuebles enajenables que permanecen en posesión de su propietario.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653 (2013); L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, Segunda Edición, San Juan Puerto Rico, Jurídica Editores, 2002, Cap. 17, a la pág. 481.

Es norma claramente establecida que la constitución de las hipotecas depende de varios requisitos esenciales, a saber: (1) que se establezca 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 libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizados al efecto.<sup>17</sup> De igual forma, **es indispensable que la hipoteca conste en escritura pública y se inscriba en el Registro.**<sup>18</sup> **La inscripción es el acto constitutivo que produce la garantía del crédito con efectos reales** y, al mismo tiempo, promulga su eficacia *erga omnes*.<sup>19</sup>

Debido a su carácter accesorio, la hipoteca no es independiente de la vigencia de la obligación principal.<sup>20</sup> En ese sentido, está sujeta a la obligación principal en su existencia y extinción. En otras palabras, **la hipoteca subsiste mientras tenga vigencia el crédito garantizado**, por lo que se extingue en todo caso que se extinga la obligación principal que garantiza.<sup>21</sup>

Es una disposición esencial del contrato de hipoteca que, incumplida la obligación principal, **puedan ser enajenadas la cosa hipotecada para satisfacer la acreencia.**<sup>22</sup>

Por su parte, tanto la *Ley Hipotecaria de 1979* como la actual *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* disponen que la acción hipotecaria tiene un plazo prescriptivo de veinte años, contados desde que pueda ser

---

<sup>17</sup> Artículo 1756 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5001, vigente al momento de los hechos.

<sup>18</sup> Artículo 1774 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5042. Véanse, además: *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779 (2008); *Bco. Central Corp. v. Yauco Homes, Inc.*, 135 DPR 858 (1994). El Código Civil de 2020 mantiene el requisito indispensable de la inscripción. Véase el Artículo 1014, 31 LPRA 8734.

<sup>19</sup> A.C. Gómez Pérez y otro, *Derecho Registral Inmobiliario*, 83 (Núm. 3) Rev. Jur. UPR 879, 882 (2014).

<sup>20</sup> *Westernbank v. Registradora*, supra, a las págs. 784-785; y Rivera Rivera, op. cit., a la pág. 488.

<sup>21</sup> *Westernbank v. Registradora*, supra, a la pág. 785; y Rivera Rivera, op. cit., a las págs. 488 y 514.

<sup>22</sup> Artículo 1751 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec.5002.

ejercitada con arreglo al título inscrito.<sup>23</sup> De forma similar, el Artículo 1864 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5294, -aplicable a los hechos- establece que la acción hipotecaria prescribe a los veinte años.

### III.

Conforme surge del trámite procesal antes consignado, la parte apelante solicitó mediante el mecanismo de sentencia sumaria la desestimación de cuatro causas de acción, a saber: (1) la Sentencia Declaratoria, (2) la Nulidad de Escritura por Falta de Personalidad Jurídica, (3) la Nulidad de Escritura por Simulación, y (4) la de Daños.

En el dictamen recurrido, el TPI declaró *Con Lugar* a la desestimación de la segunda causa de acción, esto es, la *Nulidad de la Escritura núm. 2 por Falta de Personalidad Jurídica*, al concluir que, conforme al Artículo 9.08 de la Ley General de Corporaciones, 14 LPRA sec. 3708, Anchor -a la fecha de la transacción- aún poseía personalidad jurídica para vender. Las restantes solicitudes fueron declaradas *No Ha Lugar*. Sin embargo, y como indicamos, el foro a *quo* concluyó que la escritura de constitución de hipoteca es susceptible de ser corregida. Al respecto indicó que, según la prueba documental incluida en el expediente, no surgía duda alguna de que la verdadera intención de la parte apelante fue gravar mediante hipoteca el “lote 1”. Así las cosas, ordenó a la parte apelante a suscribir un acta de subsanación para corregir la descripción registral del inmueble, especificada en la Escritura Núm. 66, tal cual fuera solicitado en la segunda demanda enmendada.

Por lo que, resulta forzoso colegir que el TPI declaró *Con Lugar* la primera causa de acción instada por Scotiabank, ahora Bosco. Es

---

<sup>23</sup> La Ley Hipotecaria de 1979 fue derogada por la Ley núm. 210-2015 conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*. Véase el Artículo 180 de la Ley Hipotecaria de 1979 y el Artículo 119 de la Ley núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6162.

decir, declaró dicha causa de acción a favor de la parte apelada por entender que no existían hechos en controversia y solo procedía aplicar el derecho. Es importante aclarar que, respecto a este dictamen, es que la parte apelante instó el presente recurso. Recordemos que en el tercer error se indicó que, el foro recurrido, cometió grave error al conceder dicha causa de acción a favor de la parte apelada cuanto estos no lo solicitaron. Por tanto, empezaremos discutiendo este señalamiento.

La sentencia sumaria es un mecanismo **discrecional y extraordinario** cuyo propósito es propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Dicho mecanismo **procede en los casos donde no existen controversias reales y sustanciales de hechos materiales**, por lo que lo único que quedaría pendiente es la aplicación del derecho. De ordinario, un tribunal apelativo no debe intervenir con el ejercicio de la discreción del TPI, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. La discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.”<sup>24</sup>

En este error, la parte apelante no discutió el por qué entiende que el TPI abusó de su discreción al conceder la sentencia sumaria parcial a favor de la parte apelada.<sup>25</sup> Más bien, se limitó a

---

<sup>24</sup> *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012) (cita omitida); y *Pueblo v. Rivera Santiago*, supra.

<sup>25</sup> Un tribunal abusa de su discreción: “[C]uando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente.” *Pueblo v. Rivera Santiago*, supra, pág. 580.



argumentar que la determinación sobre si el error en la escritura es uno excusable requiere la celebración de una vista evidenciaría. Recordemos que, en lo relativo al ejercicio de nuestra facultad revisora sobre la procedencia de la sentencia sumaria, únicamente podemos determinar la existencia de una controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó correctamente. Nuestra revisión es *de novo* y debemos examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la moción en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

De la evaluación de la *Solicitud para que se dicte sentencia Sumaria Parcial* presentada por la parte apelante, y en atención a la prueba documental, colegimos que el TPI fundamentó adecuadamente sus determinaciones de hechos. Sin duda de la prueba documental, habida en el expediente, surge que la verdadera intención de la parte apelante fue gravar mediante hipoteca el “lote 1” que adquirió Anchor, descrita en la Escritura de Compraventa Núm. 4 del 16 de mayo de 2004, la cual al 14 de julio de 2005 estaba pendiente de calificación por el Registro de la Propiedad. En este sentido, **no existe controversia en cuanto al hecho de que el notario se equivocó al describir la propiedad.** Sin embargo, en el instrumento notarial se **plasmó claramente la procedencia de la propiedad que se gravaba.** De hecho, en el recurso ante nuestra consideración, la parte apelante reconoce haber entregado a RG Premier copia de la Escritura Núm. 4. Por lo que, como correctamente concluyó el TPI, solo procede su corrección para que la descripción sea conforme a la reseñada en la Escritura Núm. 4.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> De hecho, destacamos que la propiedad descrita en la Escritura Núm. 66 no guarda relación alguna con las partes otorgantes. Conforme al Estudio de Título, que forma parte de los autos, surge que la finca allí descrita pertenece a Gilberto Hernández Santiago y a su esposa Vilma Ermelinda Meléndez Rivera, quienes a su vez segregaron dos solares de esa finca. Uno de estos solares, fue el vendido a Ancho mediante la Escritura Núm. 4. Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 80.

En consecuencia, el foro recurrido no erró al determinar que, en cuanto a la causa de acción de Sentencia Declaratoria, no había ningún hecho en controversia y procedía declararla con lugar a favor de la parte apelada. La Regla 36 de las de Procedimiento Civil, *supra*, no prohíbe al Tribunal de Primera Instancia dictar una sentencia sumariamente a favor de cualquiera de las partes a las que le asiste el derecho, aún cuando esta no lo solicite formalmente. Por el contrario, el hecho de que las partes se equivoquen, con respecto al derecho aplicable o a los fundamentos para su petición, en nada afecta el deber de conceder aquello, a lo cual tengan derecho. *Torres Capelas v. Rivera Alejandro*, 143 DPR 300, 311 (1997).

En conclusión, no se cometió el tercer error. A continuación, analizaremos conjuntamente los restantes errores.

En los primeros errores la parte apelante argumentó, en síntesis, que el TPI erró al no conceder la desestimación de la primera causa de acción, la *Sentencia Declaratoria*,<sup>27</sup> y al ordenar la otorgación de un Acta de Subsanción cuando lo correcto es la otorgación de nueva escritura.

En la solicitud de sentencia sumaria parcial, la parte apelante argumentó, en cuanto a esta causa de acción, que la Escritura Núm. 66 es nula por cuanto describe una propiedad que no le pertenecía a Anchor y que, ante la inexistencia de la hipoteca, procede la desestimación de la solicitud de Sentencia Declaratoria. Ahora bien, la parte apelante pretende utilizar dicho error para argumentar que el mismo provoca la nulidad de la Escritura Núm. 66. Veamos.

Primeramente, el error como vicio en el consentimiento ocurre cuando, “la ignorancia o una falsa información ha inducido al declarante a decidir algo que no es lo que realmente le hubiese

---

<sup>27</sup> En esta causa de acción Scotiabank alegó que la descripción del inmueble hipotecado mencionado en la Escritura Núm. 66 es errónea, por lo que solicitó su subsanción mediante un Acta de Rectificación.

interesado.”<sup>28</sup> En el caso de autos, no hay duda ni controversia sobre el hecho de que la parte apelante pretendía ofrecer, en garantía hipotecaria, la propiedad que adquirió en la Escritura Núm. 4 sobre Compraventa otorgada el 16 de mayo de 2004. Por otro lado, de ser cierta la pretensión de la parte apelante, lo cual negamos, estos tenían el término de cuatro años para instar la acción de nulidad lo cual no hicieron.<sup>29</sup> Además, entendemos importante destacar que, para que un error anule un negocio jurídico, se requiere principalmente que este sea esencial y excusable. *Pueblo v. De Jesús Carrillo*, supra. Obviamente tiene que ser esencial y excusable **para quien, basado en ese error, prestó su consentimiento** no para el que alegadamente lo produce.

En el caso de autos, el error fue cometido por el notario al redactar la escritura y, sin duda alguna, es excusable en cuanto a este, y no para la parte apelante. Por ende, esta no puede alegar que su consentimiento quedó viciado por dicho error, máxime cuando pudo percatarse del mismo de una simple lectura de la escritura al momento de firmarla. Reiteramos una vez más que, en el presente caso, no existe controversia en cuanto a cuál era la propiedad ofrecida en hipoteca y que solo se cometió un error al describirla. Por lo que, el primer error no se cometió.

Ahora bien, en el segundo error la parte apelante indicó que erró el TPI al ordenar la otorgación de un Acta de Subsanación cuando lo correcto es la otorgación de nueva escritura. Señalamos que la parte apelante no discute a qué se refiere con la otorgación de una nueva escritura. En *Delgado Pol v. Crespo Rodríguez*, 2022 TSPR 02, el Tribunal Supremo distinguió claramente el mecanismo

---

<sup>28</sup> (cita omitida). Véase, *Pueblo v. De Jesús Carrillo*, 179 DPR 253, 263 (2010).

<sup>29</sup> En el caso que se configure un vicio de consentimiento, la parte afectada cuenta con un término de cuatro (4) años para presentar una acción de nulidad de contrato. Dicho periodo se cuenta a partir del perfeccionamiento del contrato en el caso de dolo o de error; cuando se trata de intimidación o violencia se cuentan desde que cesa la condición. Artículo 1253 del derogado Código Civil ed. 1930, 31 LPRA sec. 3512, aplicable a los hechos del presente caso.

de la rectificación, el cual permite la corrección del asiento que dio margen a la inexactitud en el Registro de la Propiedad, y la facultad que poseen los notarios para corregir ciertos instrumentos públicos.

*Íd.*, a la pág. 25.

El Artículo 30 de la Ley Notarial de Puerto Rico de 1987, 4 LPRA sec. 2048, reconoce la procedencia del acta notarial como el mecanismo disponible al Notario para consignar hechos y circunstancias que presencié o le consten de propio conocimiento, siempre que no constituyan un contrato o negocio jurídico o envuelva una expresión de voluntad del otorgante u otorgantes.<sup>30</sup> A su vez, el Artículo 29 de la Ley Notarial y la Regla 39 del Reglamento Notarial de Puerto Rico, 4 LPRA Ap. XXIV, R. 39, refieren el acta notarial de subsanación como el mecanismo de máxima utilidad disponible al Notario para corregir o subsanar errores u omisiones incurridas en el otorgamiento de un previo instrumento público.<sup>31</sup>

A modo de ejemplo, la Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*, enumera varios defectos u omisiones que pueden subsanarse a través de dichas actas, entre ellos, “[l]a omisión o incorrección en la descripción de una propiedad cuando la corrección fuere para conformar lo informado en el instrumento a cualquier información que surja del Registro de la Propiedad o en documento fehaciente, y que no fuere incompatible con lo convenido por las partes contratantes.” *Íd.*, inciso (b).<sup>32</sup> Este tipo de subsanación, quien único puede realizarla es el notario autorizante, a sus expensas, a menos que este haya sido suspendido, en cuyo caso comparecerá ante otro notario.<sup>33</sup>

De otra parte, “[c]uando los errores cometidos afectan el

---

<sup>30</sup> Sarah Torres Peralta, *El Derecho Notarial Puertorriqueño*, Publicaciones STP, Inc., ed. 1995, a la pág. 8.60.

<sup>31</sup> Sarah Torres Peralta, *supra*.

<sup>32</sup> Véase, además, Torres Peralta, *op. cit.*, a la pág. 8.61.

<sup>33</sup> Regla 39 del Reglamento Notarial, *supra*, citado en *Delgado Pol v. Pietri Vélez*, *supra*, a la pág. 26.

aspecto sustantivo del negocio jurídico, podrán ser corregidos mediante el otorgamiento de una escritura pública de rectificación, a la que comparecerán los mismos otorgantes que figuraron como tales al instrumento previo, o por sus herederos o causahabientes universales. En la escritura de rectificación se hará expresa referencia a los errores u omisiones de efecto sustantivo cometidos, las causas por las cuales se incurrió en ello, y la rectificación efectuada.”<sup>34</sup> En resumen, el notario cuenta con dos (2) mecanismos a través de los cuales puede corregir los defectos u omisiones en los instrumentos públicos, a saber: las actas de subsanación y las escrituras de rectificación.

Conforme a la normativa antes consignada, el Acta Notarial de Subsanación constituye el remedio adecuado para corregir la descripción incorrecta plasmada en la Escritura Núm. 66. Esto, debido a que la inexactitud es una exclusivamente relacionada con la descripción de la propiedad hipotecada y en nada afecta el negocio jurídico convenido, ni la intención de las partes según explicamos. Por lo que, dicha otorgación **solo corresponde al notario autorizante** de la Escritura Núm. 66 **y no a las partes**.<sup>35</sup> En este sentido, erró el TPI al ordenar a la parte demandada a otorgar la misma.

No obstante lo apuntado, debemos puntualizar que de los autos ni de la sentencia parcial recurrida, surge la razón por la cual el Lcdo. Augusto José Rosario Chaves, quien no es parte en el pleito, se encuentra inhabilitado para otorgar la referida acta para corregir

---

<sup>34</sup> Torres Peralta comenta en la nota al calce 167, en referencia a lo antes citado, que: [d]e no lograrse la comparecencia necesaria, entonces el único mecanismo de rectificación lo es un procedimiento judicial ordinario con notificación a todos los interesados. *Íd.*, a la pág. 8.62. Véase, además, *Delgado Pol v. Pietri Vélez*, supra, a la pág. 28.

<sup>35</sup> Un acta de subsanación se define como el instrumento que redacta el notario o notaria -- sin intervención de las partes otorgantes y sin perjuicio de una tercera persona -- con el propósito de corregir los defectos u omisiones de que adolezca un instrumento público. Este tipo de subsanación, quien único puede realizarla, es el notario autorizante **a menos que éste haya sido suspendido**, en cuyo caso comparecerá ante otro notario. *Delgado Pol v. Pietri Vélez*, 2022 TSPR 2.

el error en la descripción. En consecuencia, colegimos que el trámite más adecuado para atender esta controversia es que el TPI proceda a celebrar una vista evidenciaria, con todas las partes, donde se discuta si existe o no la probabilidad de que el licenciado Rosario Chaves, como el notario autorizante, otorgue el acta notarial o si se hace necesario una posible sustitución de este por alguna situación que así lo requiera. Reafirmamos que, como el remedio jurídico del Acta Notarial de Subsanción es el mecanismo adecuado para corregir el error en la descripción del inmueble en el instrumento notarial, el foro primario debe cerciorarse de que el licenciado Rosario Chaves está o no inhabilitado para otorgarla.<sup>36</sup>

En conclusión, el TPI erró al ordenar solamente a la parte demandada a otorgar un Acta de Subsanción, por lo que procede dejar sin efecto la orden incluida en la *Sentencia Sumaria Parcial* recurrida. Así, se cometió en parte el segundo error.

Por último, no podemos finalizar nuestro análisis sin puntualizar que es un requisito indispensable, para que una hipoteca quede debidamente constituida, el que conste en escritura pública **y se inscriba en el Registro de la Propiedad**. Dicha garantía hipotecaria de un crédito personal **no se constituye en derecho real de hipoteca**, hasta tanto no sea inscrita en el Registro de la Propiedad.<sup>37</sup> En este sentido, está en controversia si la parte apelada puede ejecutar la propiedad hipotecada para satisfacer la deuda reclamada.<sup>38</sup> Resaltamos que, al presente, la hipoteca no está registrada y han pasado 17 años desde que se otorgó la Escritura

---

<sup>36</sup> Es menester señalar que del recurso no surgen las constancias del registro o, si en algún momento, el Registrador o la Registradora de la Propiedad notificó una falta o error en la Escritura Núm. 66.

<sup>37</sup> *Rosario Pérez v Registrador*, 115 DPR 491 (1984).

<sup>38</sup> Mencionamos que en ocasiones donde por determinada razón la escritura de hipoteca no logra su inscripción en el Registro de la Propiedad, ésta “constituye prueba como documento privado y; por ende, vale como negocio jurídico entre los otorgantes si concurren los requisitos contractuales de consentimiento, objeto y causa.” Rivera Rivera, op. cit., pág. 487. De manera que, a pesar de que no advenga a la vida la garantía real de hipoteca, subsiste una deuda personal. Véanse, *Rosario Pérez v. Registrador*, supra; *P.R. Prod. Credit. Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231 (1941).

Núm. 66. Además, el caso de autos lleva siete (7) años de litigación y según surge del Portal del Poder Judicial, Consulta de Casos, aún no se ha presentado el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, modificamos la *Sentencia Sumaria Parcial* recurrida, a los únicos fines de dejar sin efecto la orden dictada a la parte apelante para que en el término de veinte (20 días) suscriba una escritura sobre acta de subsanación. Así modificada, se confirma en los restantes extremos. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de forma compatible con lo aquí expresado y resuelto.

Notifíquese.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones