

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO  
Demandante-Apelante

V.

DEBBIE ARLENE  
CINTRÓN YAMBÓ, JOSÉ  
ÁNGEL CINTRÓN YAMBÓ  
como miembro de la  
Sucesión de JOSÉ  
ÁNGEL CINTRÓN RIVERA  
y de la Sucesión de  
RAMONITA YAMBÓ  
ACEVEDO

Demandados-Apelados

DEBBIE ARLENE  
CINTRÓN YAMBÓ, RAMÓN  
L. SEGARRA APONTE y  
la Sociedad Legal de  
Gananciales  
compuesta por ambos

Parte Interventora-  
Reconveniente

KLAN202300473

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

Civil Núm.:  
PO2019CV01510

SOBRE:

Cobro de Dinero;  
Ejecución de  
Hipoteca por la  
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Salgado Schwarz, Carlos G., Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de agosto de 2023.

Comparece ante nos Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o Apelante) y solicita que revoquemos una *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (TPI o foro primario) el 10 de enero de 2023 y notificada el 12 del mismo mes. Mediante el referido dictamen, el TPI: (1) declaró *sin lugar* la causa de acción en ejecución de hipoteca; (2) ordenó la cancelación de la hipoteca y de la anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad; y (3) ordenó la continuación de los procedimientos en

cuanto a la causa de acción sobre cobro de dinero y la *Reconvención* solicitando indemnización por daños y perjuicios.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, *modificamos* el dictamen apelado.

-I-

El **22 de octubre de 1993**, el Sr. José A. Cintrón Rivera y la Sra. Ramonita Yambó Acevedo (los causantes) adquirieron mediante la *Escritura Núm. 86 de Compraventa* el inmueble objeto de este pleito, el cual ubica en el Municipio de Ponce.<sup>1</sup> Además, **ese mismo día, otorgaron la Escritura Núm. 87 de Hipoteca** para garantizar un pagaré a favor de RG Federal Savings Bank (RG) por \$63,850 de principal, 7% de interés anual y con fecha de vencimiento del 1 de noviembre de 2023.<sup>2</sup>

En el año 2004 los causantes fallecieron. Como consecuencia de ello, el TPI dictó una *Resolución* el 27 de mayo de 2008 declarando como únicos y universales herederos a sus dos hijos: la Sra. Debbie Arlene Cintrón Yambó (señora Cintrón Yambó) y el Sr. José Ángel Cintrón Yambó (señor Cintrón Yambó) (en conjunto, hermanos Cintrón-Yambó o Apelados).<sup>3</sup> Dicha *Resolución* fue inscrita en el Registro de la Propiedad, mediante *Instancia*, el **25 de junio de 2009**.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Determinación de Hecho Núm. 1 del TPI. Apéndice del Recurso, pág. 106. El 2 de agosto de 2023 emitimos una *Orden de Mostrar Causa* por la cual no debíamos revocar el dictamen apelado por no constar que estuviese inscrita la *Escritura Núm. 86 de Compraventa* en el Registro de la Propiedad. Así las cosas, el 7 de agosto de 2023 BPPR presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y para Mostrar Causa* mediante la cual evidenció la inscripción de la escritura en cuestión. Como consecuencia de ello, al día siguiente, emitimos una *Resolución* dando por cumplida la *Orden* emitida. El 10 de agosto de 2023, los hermanos Cintrón-Yambó comparecieron mediante *Moción en Cumplimiento de Orden* y, de igual forma, acreditaron la inscripción del instrumento público. A tales efectos, reiteramos dar por cumplida la *Orden* emitida por esta Curia.

<sup>2</sup> *Id.*, págs. 10-32.

<sup>3</sup> *Id.*, págs. 57-58. Caso Civil Núm. JJV20080413.

<sup>4</sup> *Id.*, págs. 34, 53-55.

Posteriormente, BPPR adquirió el préstamo originado por RG. Para ese entonces la *Escritura Núm. 87 de Hipoteca* aún no había sido presentada al Registro de la Propiedad para su inscripción.

El 30 de mayo de 2014, los hermanos Cintrón-Yambó suscribieron un *Acta Notarial Sobre Anotación de Derecho a Hogar Seguro*, el cual fue inscrito el **10 de junio de 2014**.<sup>5</sup>

El **6 de diciembre de 2016**, BPPR presentó la ***Escritura Núm. 87 de Hipoteca al Registro de la Propiedad***.<sup>6</sup> Surge de la *Certificación de Propiedad Inmueble* que **el gravamen fue inscrito el 25 de septiembre de 2018** y que el Registrador utilizó como base para ello el siguiente fundamento:

Este asiento de inscripción se emitió en base al Artículo 60 de la Ley Hipotecaria que indica 'que las inscripciones vigentes de derechos hereditarios, a favor de alguno de los herederos de una persona, no obstarán para que se lleve a efecto la inscripción a favor de quienes hubiesen adquirido el dominio de inmuebles o derechos reales d[i]rectamente del causante, en virtud de t[í]tulo fehaciente otorgado por él mismo.<sup>7</sup>

El 6 de mayo de 2019, BPPR incoó la *Demanda* de epígrafe en contra de los hermanos Cintrón-Yambó.<sup>8</sup> En esta, alegó que los Apelados incumplieron con los pagos del préstamo hipotecario, por lo que declaró la deuda vencida. Expuso haber realizado varias gestiones de cobro sobre el particular, pero que todas fueron infructuosas. Debido a ello, exigió el cumplimiento de la cuantía adeudada, la cual ascendía para ese entonces a \$36,583.92 de principal, más 7% de intereses anuales,

---

<sup>5</sup> *Id.*, págs. 65-73.

<sup>6</sup> *Id.*, pág. 77.

<sup>7</sup> *Id.*

<sup>8</sup> *Id.*, págs. 1-2.

\$6,385 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, y otros recargos acumulados.

El 6 de mayo de 2019, BPPR le solicitó al Registro de la Propiedad la anotación preventiva de su reclamación.<sup>9</sup>

El 14 de noviembre de 2019, el señor Cintrón Yambó presentó su *Contestación a Demanda*.<sup>10</sup> En lo pertinente, expresó que se allanaría y adoptaría las alegaciones y defensas que levantara en el pleito su hermana, la señora Cintrón Yambó.

El 20 de diciembre de 2019, la señora Cintrón Yambó, su esposo, el Sr. Ramón L. Segarra y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Cintrón-Segarra) presentaron su *Contestación a Demanda*.<sup>11</sup> Adujeron que la inscripción de la hipoteca fue un acto *ultra vires* e inoportuno. A su entender, la misma violentaba el principio de rango, pues constaba inscrito un *Acta de Hogar Seguro* a su favor. Además, sostuvieron que del Registro de la Propiedad surgía que los nuevos titulares del inmueble eran los hermanos Cintrón Yambó y no los causantes, por lo que no existía tracto sucesivo que permitiera la inscripción de la *Escritura Núm. 87 de Hipoteca*. Así pues, arguyeron que BPPR carecía de garantía hipotecaria alguna y que, por tanto, solo era acreedor de una deuda personal.

Por otro lado, el matrimonio Cintrón-Segarra presentó una *Reconvención* reclamando indemnización por daños y perjuicios.<sup>12</sup> En esta, alegaron que BPPR radicó una demanda en ejecución hipotecaria sin tener derecho

---

<sup>9</sup> *Id.*, pág. 8. Asiento de presentación 2019-050733-P001.

<sup>10</sup> *Id.*, págs. 37-39.

<sup>11</sup> *Id.*, págs. 40-80.

<sup>12</sup> *Id.*, págs. 45-46.

a ella. Expusieron la "mera radicación" de la reclamación les provocó "desesperanza y preocupación", ocasionándole daños valorados en sobre \$25,000.<sup>13</sup>

Por último, el matrimonio Cintrón-Segarra solicitó al TPI que dictase una *Sentencia Declaratoria* y resolviera, en síntesis, las siguientes interrogantes: (1) si la deuda contraída por los causantes era una personal o con garantía hipotecaria; y (2) si procedía cancelar en el Registro de la Propiedad la inscripción de la hipoteca y la anotación de la demanda.<sup>14</sup>

El 10 de febrero de 2020, luego de varios trámites, BPPR presentó una *Moción de Desestimación*.<sup>15</sup> En primer lugar, sostuvo que las alegaciones de la *Reconvención* constituían en realidad defensas afirmativas y no una causa de acción en sí. En cuanto a ello, argumentó que el matrimonio Cintrón-Segarra no tenía una reclamación extracontractual válida por la mera presentación de una demanda en su contra. En segundo lugar, solicitó que se denegara la solicitud de sentencia declaratoria debido a que, a su entender, el Registrador de la Propiedad actuó correctamente al inscribir la hipoteca, incluso después de inscribirse el derecho hereditario y el *Acta de Hogar Seguro* de los demandados, pues entiende que así lo permite el Art. 60 de la Ley Núm. 198-1979, *infra*.

El 23 de noviembre de 2022, el matrimonio Cintrón-Segarra presentó una *Oposición a Solicitud de Desestimación y Reiteración de la Solicitud de Sentencia Declaratoria*.<sup>16</sup> En torno a la *Reconvención*, arguyeron que los alegados daños ocasionados por BPPR no eran

---

<sup>13</sup> *Id.*, pág. 46.

<sup>14</sup> *Id.*, págs. 46-47.

<sup>15</sup> *Id.*, págs. 84-91.

<sup>16</sup> *Id.*, págs. 97-103.

meramente por la radicación de la *Demanda*, sino por las presuntas actuaciones maliciosas y negligentes de presentar para inscripción una escritura de hipoteca conociendo que ya había un *Acta de Hogar Seguro* inscrita. Por otra parte, argumentaron que al momento del fallecimiento de los causantes solo existía un préstamo personal a favor de RG, por lo que esa fue la obligación que estos adquirieron al aceptar la herencia. Por último, adujeron que, previo a inscribir su derecho hereditario y el *Acta de Hogar Seguro* sobre el bien inmueble, habían constatado que no existían gravámenes sobre la propiedad, por lo que entienden que sus derechos tienen prioridad sobre la garantía hipotecaria inscrita luego.

El 10 de enero de 2023, luego de evaluar los argumentos de ambas partes, el TPI dictó una *Sentencia Parcial* declarando *sin lugar* la causa de acción en ejecución de hipoteca. Además, el foro primario ordenó: (1) la cancelación de la hipoteca y la anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad y (2) la continuación de los procedimientos en cuanto a la reclamación en cobro de dinero y la *Reconvención* instada por el matrimonio Cintrón-Segarra.<sup>17</sup> Al así hacerlo, el TPI razonó que:

Los herederos no ejercieron un acto voluntario de tomar un préstamo con garantía hipotecaria ni antes ni después de obtener la protección de Hogar Seguro; tampoco heredaron un acto involuntario de ellos, pero propio de los causantes[, ] de una hipoteca debidamente constituida e inscrita en el Registro de la Propiedad. En conformidad con los hechos, la Parte Demandante presentó y el Honorable Registrador inscribió la hipoteca y una anotación de demanda en un tiempo posterior [a] haber sido inscritos los

---

<sup>17</sup> *Id.*, págs. 104-114.

derechos hereditarios de los demandados y el Acta de Protección de Hogar Seguro en contravención a los estatutos de ley y a la exposición de motivos de ella. El demandante Banco Popular de Puerto Rico no es el acreedor original del pagaré y del préstamo, este compró y adquirió una cuenta de los causantes, estando estos fallecidos, un préstamo personal. Precisamente por la protección que da la Ley de Protección de Hogar Seguro es que los demandantes aceptaron dicha herencia e inscribieron en el Registro de la Propiedad sus derechos hereditarios y ejercieron un acto de dominio, protegiendo la propiedad de futuros embargos por parte de los acreedores, a través de la referida Acta de Protección del inmueble, objeto de este pleito.

[...]

La parte demandante tiene un remedio de cobro bajo la vía ordinaria, pero no hipotecaria. Por otro lado, si bien resulta que en Puerto Rico no existe una acción civil en daños y perjuicios por la mera presentación de una demanda, corresponde a la parte demandada reconviniente presentar prueba de sus daños conforme a las alegaciones presentadas.<sup>18</sup>

Inconforme, BPPR instó una *Moción de Reconsideración* el 27 de enero de 2023 y un *Escrito en Apoyo Adicional a "Moción de Reconsideración"* el 9 de marzo siguiente.

Por su parte, el 17 de febrero de 2023, el matrimonio Cintrón-Segarra presentó su correspondiente *Oposición a Moción de Reconsideración*.<sup>19</sup>

El 21 de abril de 2023, luego de examinar las posturas de ambas partes, el TPI emitió una *Resolución*, notificada el día 27 del mismo mes, mediante la cual denegó la solicitud de reconsideración instada por el banco.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> *Id.*, págs. 112-113.

<sup>19</sup> *Id.*, págs. 146-151.

<sup>20</sup> *Id.*, págs. 157-158.

Aún insatisfecho, BPPR acudió ante este Tribunal y alegó que el foro primario cometió los siguientes errores:

**PRIMER ERROR:** Erró el TPI al desestimar la causa de acción de ejecución de hipoteca y dictar sentencia declaratoria ordenando la cancelación de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a pesar de que el Artículo 135 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria permitía la referida inscripción a favor de BPPR, como excepción al principio de tracto sucesivo.

**SEGUNDO ERROR:** Erró el TPI al desestimar la causa de acción de ejecución de hipoteca y dictar sentencia declaratoria ordenando la cancelación de su inscripción en el Registro de la Propiedad tras razonar que, debido a que la inscripción de la hipoteca fue con posterioridad al derecho hereditario y del acta del hogar seguro, estos gozan de prioridad. Ello, aun cuando en este caso se constituyó una de las excepciones a la irrenunciabilidad del derecho a hogar seguro e incluso cuando no aplica el principio de rango.

**TERCERO ERROR:** Erró el TPI al no desestimar la reconvencción del matrimonio Cintrón-Segarra, aun cuando este es improcedente porque de las propias alegaciones del referido matrimonio surge que la reclamación en daños y perjuicios está predicada exclusivamente en que BPPR presentó la demanda de epígrafe.

Contando con la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

-II-

#### **A. La Hipoteca**

Con respecto al derecho real de hipoteca, las profesoras Lourdes Quintana Lloréns y Ana Cristina Gómez Pérez nos indican que esta es:

[U]na garantía real sobre el cumplimiento de una obligación primaria de dar, hacer o no hacer. Se trata de un derecho real sobre bienes o derechos ajenos que, ante el incumplimiento de la obligación principal, faculta al acreedor hipotecario a solicitar que se disponga en pública subasta del bien o derecho ofrecido en garantía y, con lo obtenido,



se utilice para satisfacer su derecho de crédito.<sup>21</sup>

Cónsono con ello, el Art. 1775 del Código Civil de Puerto Rico de 1930 –vigente al momento de los hechos que dieron base al presente caso– disponía que la hipoteca sujeta “directa e inmediatamente los bienes sobre [los] que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida”.<sup>22</sup> Por su parte, el Art. 1756 del mismo cuerpo normativo establecía los siguientes requisitos para que pudiese ser configurado el gravamen hipotecario: (a) que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal; (b) que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad a quien la hipoteca, y (c) que las personas que constituyan la hipoteca tengan libre disposición de sus bienes o, de no tenerla, que tengan esa autorización legal.<sup>23</sup>

Por otra parte, el Art. 57 de la Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, conocida como la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (Ley Núm. 210-2015) dispone que para que una hipoteca sea válida, es indispensable que la misma conste en escritura pública **y sea inscrita en el Registro de la Propiedad.**<sup>24</sup> De conformidad con esto, y enfatizando así la naturaleza constitutiva de la referida figura, nuestro Tribunal Supremo Curia ha expresado que “la

---

<sup>21</sup> A.C. Gómez Pérez & L.I. Quintana Lloréns, *La Hipoteca en el Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño*, Editorial Temis S.A., Bogotá, Colombia, 2021, pág. 4.

<sup>22</sup> Art. 1775 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5043 (derogado). Si bien el Código Civil de 1930 fue derogado mediante la aprobación de la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, conocida como “Código Civil de Puerto Rico” de 2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.*, debido a que los hechos del presente caso sucedieron bajo la vigencia del Código Civil de 1930, son las disposiciones de este último las que debemos aplicar.

<sup>23</sup> Art. 1756 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5001 (derogado).

<sup>24</sup> Art. 57 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6084.

garantía de un crédito personal no se constituye en garantía real –hipoteca– **hasta que es inscrita en el Registro**". (Énfasis nuestro).<sup>25</sup> En otras palabras, **es por vía de la inscripción que la garantía produce un efecto real y eficaz de manera erga omnes**.<sup>26</sup> Ello, como excepción a la norma general de que los derechos reales nacen, se modifican, se transmiten y se extinguen fuera del Registro.<sup>27</sup>

Ahora bien, si por determinada razón la escritura de hipoteca no logra su inscripción en el Registro de la Propiedad, se ha establecido que esta **"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". (Énfasis nuestro).<sup>28</sup> De manera que, a pesar de que no advenga a la vida la garantía real de hipoteca, subsiste una **deuda personal**.<sup>29</sup>

#### **B. Principio de Tracto Sucesivo**

El principio de tracto sucesivo o de continuidad registral "tiene por objeto mantener el enlace o la conexión de las adquisiciones por el orden regular de los titulares registrales sucesivos, para formar una continuidad perfecta de todos los actos adquisitivos inscritos en orden al tiempo, de suerte que ello refleje el historial sucesivo de cada finca inmatriculada".<sup>30</sup> Por ello, el "principio de tracto sucesivo es un principio de orden, a través del cual giran los demás principios

---

<sup>25</sup> *Delgado Pol v. Pietri Vélez*, 208 DPR 557, 574 (2022).

<sup>26</sup> *Id.*

<sup>27</sup> L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da. ed., Jurídica Editores, 2002, pág. 42.

<sup>28</sup> *Delgado Pol v. Pietri Vélez*, *supra*, págs. 574-575, citando a L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed. rev., San Juan, Ed. Jurídica Editores, 2012, pág. 487 esc. 3.

<sup>29</sup> *Id.*, pág. 575.

<sup>30</sup> *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 726-727 (2005).

hipotecarios, y señaladamente los de fe pública y de legitimación registral".<sup>31</sup>

Este principio, medular en nuestro ordenamiento registral inmobiliario, está contemplado en el Art. 17 de la Ley Núm. 210-2015, el cual dispone que:

Para inscribir documentos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen, o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos o contratos referidos. De lo contrario, se denegará la inscripción.<sup>32</sup>

Así pues, para que se cumpla con el principio registral de tracto sucesivo debe constar registrado previamente el derecho de la persona que otorgó el acto que pretende inscribir en el Registro.<sup>33</sup> Por lo anterior, se requiere que "el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana".<sup>34</sup> En otras palabras, el principio de tracto sucesivo "exige que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de sus sucesivos titulares registrales, aparezca sin saltos ni lagunas".<sup>35</sup> Consecuentemente, si no se cumple con el principio de tracto sucesivo, procede la denegatoria de la inscripción.<sup>36</sup>

Conforme al Art. 17 antes citado, y a tono con el principio de tracto sucesivo, la Ley Núm. 210-2015 exige

---

<sup>31</sup> *Id.*, pág. 727, citando a R.M. Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 7ma ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1979, T. II, pág. 328; *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 DPR 384, 390-391 (1994).

<sup>32</sup> Art. 17 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6032.

<sup>33</sup> *Bechara Fagundo v. Registradora*, 183 DPR 610, 619 (2011).

<sup>34</sup> *Id.*, citando a R.M. Roca Sastre y L. Roca-Sastre Muncunill, *Derecho Hipotecario*, 9na ed., Barcelona, Ed. Bosch, 2008, T. II, Vol. 1, pág. 429.

<sup>35</sup> *Id.*, citando a L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da ed., San Juan, Editores Jurídica, 2002, pág. 219.

<sup>36</sup> *Id.*

la más perfecta cadena entre los titulares de los derechos a inscribirse, salvo ciertas excepciones.

**C. Excepción al Principio de Tracto Sucesivo: Los Contratos Previos del Causante**

Una de las instancias en las cuales se contempla una excepción al principio de tracto sucesivo se encuentra recogida en el Art. 135 de la Ley Núm. 210-2015. Sobre el particular, la mencionada disposición establece que:

Quando los herederos ratifiquen contratos privados permitidos por ley realizados por sus causantes, los bienes inscritos a favor de éstos no necesitarán ser inscritos a nombre de los herederos. Los contratos privados deberán constar por escrito y deberán haber sido firmados por los causantes en su día para poder ser protocolizados. El contrato privado será protocolizado con la misma escritura de ratificación, a la cual deberán comparecer todos los herederos. En todo caso deberá acreditarse el carácter de los herederos.

**Las inscripciones de derechos hereditarios, a favor de alguno o de todos los herederos de una persona, no serán obstáculo para que se inscriba a favor de quienes hubiesen adquirido el dominio de inmuebles o derechos reales directamente del causante, en virtud de título fehaciente otorgado por él mismo o sus legítimos apoderados o representantes.**  
(Énfasis y subrayado nuestro).<sup>37</sup>

De igual forma, el Art. 60 de la derogada Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, conocida como la *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad* (Ley Núm. 198-1979) disponía sobre el asunto de referencia lo siguiente:

Los bienes inscritos a favor del causante no necesitarán registrarse a nombre de los mandatarios, representantes liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de actuación autorizados por las leyes.

Tampoco lo necesitarán a favor de los herederos cuando ratifiquen contratos privados realizados por sus causantes

---

<sup>37</sup> Art. 135 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6190.

siempre que consten por escrito, firmados por éstos, que se protocolizarán con la escritura de ratificación. En todo caso deberá acreditarse el carácter de los herederos.

**Las inscripciones vigentes de derechos hereditarios, a favor de alguno o de todos los herederos de una persona, no obstarán para que se lleve a efecto la inscripción a favor de quienes hubiesen adquirido el dominio de inmuebles o derechos reales directamente del causante, en virtud de título fehaciente otorgado por él mismo o sus legítimos apoderados o representantes.** (Énfasis y subrayado nuestro).<sup>38</sup>

#### **D. Derecho a Hogar Seguro**

El derecho a hogar seguro procura que la ciudadanía posea una "protección básica ante el riesgo de ejecución de una sentencia en contra de su residencia".<sup>39</sup> Así pues, este derecho funciona como una limitación a la responsabilidad universal del deudor.<sup>40</sup> Por consiguiente, "a pesar de que un deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros en el cumplimiento de sus obligaciones", la protección de hogar seguro "tiene el efecto de insular parte de su patrimonio y removerlo del tráfico comercial en el cobro de ciertas obligaciones".<sup>41</sup>

Aunque legislación anterior en nuestro ordenamiento reconocía el derecho a hogar seguro, con la aprobación de la Ley Núm. 195 de 13 de septiembre de 2011, según enmendada, conocida como la *Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar* (Ley Núm. 195-2011),<sup>42</sup> se amplió inequívocamente la protección de hogar seguro que hasta ese momento estaba disponible. "Contrario a las legislaciones anteriores, la Ley Núm.

<sup>38</sup> Art. 60 de la Ley Núm. 195-2011, 30 LPRA sec. 2263 (derogada).

<sup>39</sup> *Money's People Inc. v. Lopez Julia*, 202 DPR 889, 902 (2019), citando la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 195-2011.

<sup>40</sup> *Id.*

<sup>41</sup> *Id.*

<sup>42</sup> 31 LPRA sec. 1858 nota, et seq.

195-2011 no protegió una cantidad fija de dinero, sino el disfrute del inmueble que sirve de hogar o residencia principal".<sup>43</sup> Así pues, dicho estatuto marcó un cambio primordial al establecer que la propiedad que se utilizaría como residencia principal estaría protegida contra embargos, sentencias o ejecuciones ejercitadas para el pago de algunas deudas y eliminó que la protección se limitara a una cuantía particular del valor de la residencia principal.<sup>44</sup>

En lo pertinente al caso de autos, cabe destacar que el Artículo 4 de la Ley Núm. 195-2011, dispone que **"el derecho de hogar seguro es irrenunciable, y cualquier pacto en contrario se declarará nulo"**. (Énfasis nuestro).<sup>45</sup> No obstante, la propia disposición añade que este derecho se entenderá renunciado en las siguientes circunstancias:

**a) en todos los casos donde se obtenga una hipoteca, que grave la propiedad protegida[.]**

b) en los casos de cobro de contribuciones estatales y federales[.]

c) en los casos donde se le deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida[.]

d) en los casos donde la persona que reclame o haya reclamado, previamente el derecho que se reconoce a tenor con esta Ley, prefiera reclamar, en una Petición bajo el Código de Quiebras Federal, las exenciones bajo la Sección 522(b)(2), de dicho Código, en vez de las exenciones locales y la de hogar seguro que permite el Código de Quiebras bajo la Sección 522(b)(3).

e) en todos los casos de préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés constituidos a favor de o asegurados u otorgados por la Puerto Rico Production Credit Association, Small Business Administration, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, la Administración Federal de

<sup>43</sup> *Money's People Inc. v. López Julia*, supra, pág. 904.

<sup>44</sup> *Id.*

<sup>45</sup> 31 LPRA sec. 1858a.

Hogares de Agricultores, la Federal Home Administration (FHA), la Administración de Veteranos de Estados Unidos y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico; y las entidades sucesoras de los antes mencionados, así como a favor de cualquier otra agencia o entidad estatal o federal que garantice préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el mercado secundario. (Énfasis nuestro).<sup>46</sup>

Asimismo, la citada Ley dispuso, en su Art. 17, lo referente a su aplicación y resaltó que:

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y la protección aquí dispuesta será de aplicación prospectiva. Los casos que estén presentados en el Tribunal antes de la vigencia de esta Ley, cuando les sea aplicable, le aplicará la protección de hogar seguro, según lo dispuesto en la Ley Número 87 de 13 de mayo de 1936, según enmendada.<sup>47</sup>

Sobre este particular, el Tribunal Supremo ha mencionado que la protección reconocida en la referida ley no se extiende a casos en los que se realizó una reclamación sobre el patrimonio del deudor antes de que esta entrara en vigor.<sup>48</sup>

#### **E. Acción de daños y perjuicios a raíz de un pleito civil**

En nuestro ordenamiento "no existe per se la acción civil de daños y perjuicios como consecuencia de un pleito civil".<sup>49</sup> El remedio disponible para el que es demandado de manera injustificada es la imposición de costas y honorarios de abogado.<sup>50</sup> A modo de excepción, se permite la causa de acción por persecución maliciosa en el ámbito civil "cuando los hechos del caso revelan

---

<sup>46</sup> *Id.*

<sup>47</sup> 31 LPRA sec. 1858 nota.

<sup>48</sup> *Money's People Inc. v. López Julia, supra.*

<sup>49</sup> *Conde Cruz v. Resto Rodríguez*, 205 DPR 1043, 1074 (2020), citando a *Giménez Álvarez v. Silén Maldonado*, 131 DPR 91, 96 (1992).

<sup>50</sup> *Id.*, pág. 1075.

circunstancias extremas en que se acosa al demandante con pleitos injustificados e instituidos maliciosamente".<sup>51</sup>

**-III-**

En su escrito de apelación, BPPR expone, como segundo señalamiento, que el TPI erró al determinar que el *Acta de Hogar Seguro* inscrito por los hermanos Cintrón-Yambo impedía la posterior inscripción de la hipoteca, por ser derechos incompatibles y gozar este último de preferencia, prioridad y rango superior. Sobre el particular, la Apelante entiende que los causantes renunciaron al derecho de hogar seguro al otorgar la *Escritura Núm. 87 de Hipoteca*, por lo que esta última le es oponible.

Debemos comenzar por establecer que la apreciación del foro primario sobre este asunto es errada, en el sentido de que el derecho a hogar seguro de ninguna forma impide que se configure una hipoteca sobre el bien inmueble objeto del Acta. Por el contrario, de la propia Ley Núm. 195-2011 se desprende que dicho derecho no es absoluto, puesto que existen circunstancias en las cuales se entiende renunciado, entre ellas: en aquellas instancias en las que se constituya una hipoteca sobre la propiedad. Por lo cual, independientemente que se otorgue o no un Acta de Hogar Seguro, si los titulares gravan el inmueble con una hipoteca, el derecho cede con respecto a ese acreedor hipotecario.

No obstante, nos vemos imposibilitados de coincidir con BPPR en cuanto a que en esta ocasión se constituyó la excepción antes expuesta. Esto pues, si bien es cierto

---

<sup>51</sup> *Id.*, citando a Giménez Álvarez v. Silén Maldonado, *supra*, pág. 96.



que la hipoteca otorgada por los causantes logró acceso al Registro de la Propiedad, su inscripción fue incorrecta, por las razones que procedemos a exponer más adelante al discutir el primer señalamiento de error.

De igual forma, aunque la Apelante nos invita a concluir que la cláusula renunciando al hogar seguro sería válida aun cuando la hipoteca no hubiese logrado ser inscrita, discrepamos de su parecer.<sup>52</sup> Ello pues, la Ley Núm. 195-2011 expresamente dispone que cualquier pacto renunciando al derecho de hogar seguro es **nulo** y que, como excepción, es la hipoteca válidamente constituida la que logra derrotar dicha irrenunciabilidad.

Establecido lo anterior, pasamos a evaluar el primer señalamiento de BPPR. En este, la Apelante expone, en síntesis, que el TPI incidió al ordenar la cancelación de su hipoteca, puesto que considera aplicable el segundo párrafo del Art. 135 de la Ley Núm. 210-2015, el cual permite la inscripción de un derecho real si el mismo fue otorgado por el causante mediante documento fehaciente. No le asiste la razón.

La *Escritura Núm. 87 de Hipoteca* objeto de controversia en este caso fue otorgada por los causantes el 22 de octubre de 1993. Sin embargo, no fue hasta el **6 de diciembre de 2016** que el instrumento público se

---

<sup>52</sup> A tales efectos, BPPR nos cita la decisión del Tribunal Supremo emitida en *Quiñones Muñiz v. Rodríguez*, 58 DPR 217 (1941). No obstante, dicho caso fue interpretado a la luz de lo dispuesto por la *Ley para Definir el Hogar Seguro y para Exentarlo de una Venta Forzosa* de 12 de marzo de 1903, la cual permitía que el derecho fuese renunciado siempre y cuando se hiciese de manera expresa. A partir de la derogación de dicho estatuto en el año 1936, hubo un cambio radical de política pública y se declaró el derecho a hogar seguro irrenunciable excepto en los casos expresamente permitidos por ley, y todo pacto en ese sentido, nulo. Aparte de que el derecho de hogar seguro debe interpretarse liberalmente a favor de su reclamación, toda renuncia de tal derecho, por ser una excepción a la política pública en general a partir de 1936, debe interpretarse restrictivamente en contra de la renuncia. *Vega Acosta v. Tribunal Superior*, 89 DPR 408, 412-413 (1963).

presentó en el Registro. Es decir, los acreedores demoraron sobre **23 años** en cumplir con uno de los requisitos indispensables para que su garantía hipotecaria obtuviese validez jurídica.

Como consecuencia de ello, al momento de presentarse la *Escritura Núm. 87 de Hipoteca* en el Registro de la Propiedad, el inmueble ya no constaba inscrito a nombre de las personas que habían otorgado la garantía real. Ello pues, para ese entonces, los hermanos Cintrón-Yambó habían logrado inscribir sus derechos hereditarios sobre el mismo, por lo que, no existiendo tracto registral, la inscripción de la referida hipoteca era improcedente en derecho.

Ciertamente, el Art. 135 de la Ley Núm. 210-2015 – antes Art. 60 de Ley Núm. 198-1979– dispone que las inscripciones de derechos hereditarios, a favor de alguno o de todos los herederos, no serán obstáculo para que se lleve a cabo una inscripción a favor de quienes hubiesen adquirido el dominio o **derechos reales** directamente del causante en virtud de título fehaciente. Sin embargo, un examen de la disposición anterior nos permite apreciar que la misma no es de aplicación a casos como el de autos.

Como es conocido, las hipotecas voluntarias son de naturaleza constitutiva.<sup>53</sup> Ello implica que su inscripción es necesaria para que estas advengan a la vida jurídica. Por lo cual, si bien el Art. 135 puede servir de instrumento para que ciertos derechos reales tengan acceso al Registro de la Propiedad luego de fallecer el titular que los otorgó, dicha disposición no

---

<sup>53</sup> 30 LPRA sec. 6084.

puede ser de aplicación a aquellos derechos –como la hipoteca– cuya inscripción es necesaria para que obtengan eficacia real. De lo contrario, validaríamos que una garantía real hipotecaria quedase constituida desde su otorgamiento, lo que violentaría la normativa jurídica que establece su naturaleza real una vez es inscrita en el Registro. En vista de ello, en este caso BPPR posee un derecho de cobro personal, sin más.

Como último punto, debemos atender el planteamiento realizado por la Apelante en su tercer señalamiento de error, alegando que el TPI debió desestimar la *Reconvención* instada por los hermanos Cintrón-Yambó, por no existir en nuestro ordenamiento derecho a reclamar indemnización en daños y perjuicios por presentarse una demanda. Al examinar dicho argumento, podemos percatarnos que evidentemente le asiste la razón. La *Reconvención* instada por los Apelados se fundamenta en los presuntos daños que le ocasionaron a estos la “mera radicación” de la demanda instada por BPPR. En particular, estos reclaman ser resarcidos por los siguientes daños alegadamente sufridos:

[I]nestabilidad matrimonial por la situación del riesgo de ver perdido su único hogar familiar; tener que recurrir a la búsqueda de ayuda de representación legal gratuita por no tener dinero para poder contratar un abogado; todo este trámite le ha causado nervios, amarguras, intranquilidad, pesadumbres, mal humor y en ocasiones molestias consigo mismo de la [impotencia] de no [poder] resolverlo personalmente.<sup>54</sup>

Como establecimos en el derecho aplicable, ha sido firmemente establecido en nuestro ordenamiento que este tipo de pleito no procede en derecho. De entender que la

---

<sup>54</sup> Apéndice del Recurso, pág. 46.

reclamación de autos carece de méritos, los apelados deberán así evidenciarlo, y de prosperar, podrán solicitarle al TPI que imponga las costas y honorarios que estime procedentes. Basado en lo anterior, se *desestima* la *Reconvención* de los Apelados.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, *modificamos* el dictamen apelado, a los efectos de: (1) sostener la determinación del TPI en cuanto a ordenar la cancelación en el Registro de la Propiedad de la *Escritura Núm. 87 de Hipoteca* inscrita el 25 de septiembre de 2018 y la anotación preventiva de demanda presentada por BPPR; y (2) *desestimar* la *Reconvención* de los hermanos Cintrón-Yambó por ser improcedente a la luz del derecho aplicable. Así las cosas, se devuelve el caso al foro primario para que continúen los procedimientos conforme lo aquí resuelto.

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

El Juez Sánchez Ramos concurre con el resultado, pues (i) aun de concluirse que la hipoteca fue correctamente inscrita, la misma no sería ejecutable por haberse presentado luego de que los herederos válidamente inscribieran su derecho a hogar seguro sobre la propiedad que se pretendía gravar; y (ii) procedía la desestimación de la reconvención, según explicado arriba.

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