

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

APEX BANK,

Apelada,

v.

JOSÉ GABRIEL DÍAZ
DÍAZ t/c/c JOSÉ G. DÍAZ
DÍAZ; **ANA TERESA
PADILLA RIVERA t/c/c
ANA T. PADILLA
RIVERA**, y la sociedad de
gananciales compuesta
por ambos,

Apelante.

KLAN202300767

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia, Sala
Superior de Bayamón.

Caso núm.:
BY2020CV03676.

Sobre:
ejecución de hipoteca.

Panel integrado por su presidenta, la jueza Ortiz Flores, la jueza Romero García y el juez Rivera Torres.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de octubre de 2023.

El 31 de agosto de 2023, la parte apelante, señora Ana Teresa Padilla Rivera (señora Padilla Rivera), instó el presente recurso. Nos solicita que revoquemos la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, el 23 de junio de 2023, notificada el 1 de agosto de 2023. Mediante su dictamen, el foro primario declaró con lugar la demanda de ejecución de hipoteca presentada por Apex Bank contra la parte apelante.

Evaluado el recurso y la oposición de la parte apelada, confirmamos la sentencia.

I

El 20 de noviembre de 2020, Apex Bank incoó una demanda sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria *in rem*¹ contra la señora Padilla Rivera, su esposo José Gabriel Diaz Díaz y la sociedad legal de bienes

¹ La propiedad gravada por la hipoteca ubica en el Condominio Dorado del Mar Ocean Villas, Apt. 5, localizado en el municipio de Dorado. Véase, apéndice del recurso, a la pág. 37.

gananciales compuesta por ambos². Alegó que, el 30 de mayo de 2011, la parte apelante libró un pagaré a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria de Puerto Rico. Dicho negocio jurídico se concretizó por la cantidad de \$229,500.00, con un interés del siete por ciento (7.00%). La parte apelada sostuvo que era tenedora por endoso del referido pagaré.

Además, Apex Bank planteó que, el 28 de octubre de 2016, notificada el 3 de noviembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, había dictado una *Sentencia* en el caso civil núm. DCD2014-2330³. En dicho dictamen se determinó que la parte apelante adeudaba solidariamente la suma del principal por \$222,902.73, más los intereses vencidos al 1 de junio de 2014, ascendentes a \$6,444.87, y los que se continuaran acumulando hasta el pago total de la obligación. También, que adeudaba el monto de \$76.34, por concepto de pagos por demora, y \$22,290.27 en costas, gastos y honorarios de abogados⁴.

Aclaremos que, en la sentencia dictada el 28 de octubre de 2016, el foro primario únicamente hizo una determinación respecto al cobro de dinero. En cuanto a la ejecución de la hipoteca, desestimó esta acción sin perjuicio puesto que este gravamen aún no constaba inscrito en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

A la luz de ello, en este caso, Apex Bank solicitó que el tribunal decretara que poseía un gravamen hipotecario a su favor y que ordenase al alguacil vender en pública subasta la propiedad de no efectuarse el pago de lo adeudado antes de que la sentencia en este pleito adviniera final y firme.

² Véase, apéndice del recurso, a las págs. 18-22. Apuntamos, además, que surge de la sentencia dictada en este caso que la señora Padilla Rivera fue emplazada el 21 de diciembre de 2020, y el señor José Gabriel Díaz Díaz, el 10 de diciembre de 2020. No surge, sin embargo, orden alguna con relación a la anotación de rebeldía contra el señor Díaz Díaz quien, habiendo sido debidamente emplazado, no compareció en el caso. **Tal omisión no afecta la validez de la sentencia dictada en rebeldía en cuanto al señor Díaz Díaz.** Véase, Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

³ El caso civil núm. DCD2014-2330 fue instado por Oriental Bank el 25 de agosto de 2014, pues en ese entonces era el tenedor por endoso del pagaré.

⁴ Aunque no existe controversia al respecto, apuntamos que, en su demanda, Apex Bank alegó afirmativamente que, previo a la presentación de la demanda, el caso había sido evaluado en el área de "loss mitigation", pero las gestiones resultaron infructuosas. Véase, apéndice del recurso, a la pág. 20, alegación núm. 9.

En respuesta, el 1 de junio de 2022, la señora Padilla Rivera presentó su contestación a la demanda⁵. Mediante esta, negó ciertas alegaciones y planteó sus correspondientes defensas afirmativas. Entre estas, afirmó que la parte apelada no tenía derecho a un remedio adicional e independiente de su derecho a obtener el pago de la deuda reclamada.

Tras varios tramites procesales, el 11 de mayo de 2023, Apex Bank presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia*⁶. En síntesis, solicitó que el pleito del título fuera resuelto por la vía sumaria, pues no existían hechos materiales en controversia, por lo que el foro primario debía ordenar el proceso de ejecución de hipoteca.

Por su parte, el 15 de junio de 2023, la señora Padilla Rivera presentó su oposición a la moción de sentencia sumaria⁷. Argumentó que en el presente caso operaba la doctrina de *res judicata* en su modalidad de impedimento colateral por sentencia y de fraccionamiento de causa de acción. Ante este escenario, solicitó que se declarara sin lugar la demanda pues Oriental Bank, quien fue la antecesora de Apex Bank, había obtenido una sentencia a su favor en cobro de la misma deuda, por lo que había renunciado a su acción de ejecución de hipoteca.

Evalrados estos escritos, el 23 de junio de 2023, el foro apelado emitió su dictamen y declaró con lugar la demanda. Igualmente, ordenó al alguacil proceder a la venta en pública subasta del inmueble objeto de este pleito⁸.

Insatisfecha, el 31 de agosto de 2023, la parte apelante compareció ante nos y formuló el siguiente señalamiento de error:

Si el TPI erró al declarar HA LUGAR la Moción Solicitando Sentencia presentada por el demandante-apelado Apex Bank ya que Oriental Bank, antecesor en interés de Apex Bank, renunció tácitamente a la garantía hipotecaria acorde con lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de **First Federal Savings Association v. Carlos Nazario González, et als** [sic], 138 D.P.R. 872, 879 (1995) al

⁵ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 39-48.

⁶ *Íd.*, a las págs. 49-69.

⁷ *Íd.*, a las págs. 296-314.

⁸ *Íd.*, a las págs. 1-15.

proseguir la acción de cobro de dinero y de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en el caso DCD2014-2003 [sic] a pesar de que la escritura de hipoteca no se encontraba inscrita al momento de presentarse dicho pleito, y por tanto tan solo obtuvo una sentencia en cobro de dinero ordinario al dictarse la sentencia el 28 de octubre de 2016 y no solicitó embargo para asegurar el crédito.

(Mayúsculas y énfasis en el original).

En síntesis, argumentó que en el caso civil núm. DCD2014-2330 se había adjudicado de forma final esta controversia. Es decir, ya se le había concedido un remedio completo a Oriental Bank, antecesor en interés de Apex Bank, por lo que este estaba impedido de solicitar la ejecución de la hipoteca.

El 28 de septiembre de 2023, Apex Bank presentó su alegato en oposición. Arguyó que en el caso civil núm. DCD2014-2330 la causa de acción de ejecución de hipoteca había sido desestimada sin perjuicio, pues la hipoteca aún no había sido inscrita. Así pues, planteó que tal determinación no constituía una adjudicación en los méritos, por lo que, ante la falta del recobro de la deuda⁹, se había visto obligado a instar esta acción *in rem*.

II

A

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, establece que una moción de sentencia sumaria debe estar fundamentada por declaraciones juradas, o por aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. En su consecuencia, podrá dictarse sentencia sumaria cuando no exista ninguna controversia real sobre los hechos materiales y esenciales del caso y, además, si el derecho aplicable lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Un hecho material es aquel que tiene un impacto sobre el resultado de la reclamación según el derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v.*

⁹ Una de las razones por las cuales Apex Bank se vio imposibilitado de ejecutar la sentencia dictada en el 2016 fue que tanto el señor Díaz Díaz, como la apelante señora Rivera Padilla, presentaron sendas solicitudes de quiebra. Véase, discusión de este asunto *infra*.

Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010). A su vez, la controversia relacionada a un hecho material debe ser real, “por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una Solicitud de Sentencia Sumaria”. *Íd.*, a las págs. 213-214.

Así, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que “la parte que solicita la sentencia sumaria en un pleito está en la obligación de demostrar, fuera de toda duda, la inexistencia de una controversia real sobre todo hecho pertinente que a la luz del derecho sustantivo determinaría una sentencia a su favor como cuestión de ley”. *Rivera, et al. v. Superior Pkg., Inc., et al.*, 132 DPR 115, 133 (1992). A su vez, al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, “se tendrán como ciertos los hechos no controvertidos que consten en los documentos y las declaraciones juradas ofrecidas por la parte promovente”. *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

Por último, no procede resolver un caso por la vía sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones alternativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o, (4) como cuestión de derecho, no procede. *Echandi v. Stewart Title Guaranty Co.*, 174 DPR 355, 368 (2008). Además, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de credibilidad es esencial. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps.*, 175 DPR 615, 638 (2009); *Piñero v. A.A.A.*, 146 DPR 890, 904 (1998).

B

En nuestro ordenamiento jurídico, la hipoteca se ha definido como:

[u]n derecho real que, ya de momento, sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes [...], ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario

o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial. [...].

Crespo Rodríguez v. González González, 208 DPR 557, 573 (2022), citando a R.M. Roca Sastre y otros, *Derecho hipotecario*, 9na. ed., Barcelona, Ed. Bosch, 2009, T. VIII, págs. 15-16. (Énfasis y citas omitidas).

Por su naturaleza, la hipoteca supone la existencia de una obligación en la cual, como norma general, el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros. *Romero v. SLG Reyes*, 164 DPR 721, 737 (2005). Por su parte, el acreedor hipotecario tiene el derecho de hacer efectivo su crédito contra el patrimonio del deudor y además posee un derecho real sobre un bien determinado que responde de la deuda, incluso cuando dicha propiedad haya pasado a manos de un tercero. *Íd.*

Cónsono con lo anterior, la hipoteca es un derecho real de carácter accesorio que por su condición de garantía es necesario que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal. *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653, 662 (2005). Por ello, la hipoteca “no es otra cosa que la certeza que tiene el prestamista de que podrá cobrar su acreencia”. *DLJ Mortgage Capital, Inc. v. Santiago Martínez*, 202 DPR 950, 979 (2019). Si el deudor no pagase su obligación con dinero, entonces el acreedor ejecuta la garantía y el deudor paga con sus bienes. *Íd.*

De otra parte, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que la acción de ejecución de hipoteca es de naturaleza mixta, en la cual coincide una obligación personal con una real. *Vda. de Carlo v. Toro*, 99 DPR 200, 217 (1970); *CRUV v. Torres Pérez*, 111 DPR 698, 699 (1981); *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879 (1995). En tal sentido, estas acciones son mutuamente excluyentes cuando el deudor y el propietario del bien es la misma persona. *Íd.*, a la pág. 880. Por ello, el reclamante solo tiene derecho a un remedio: el pago de lo adeudado. *Íd.*

III

De entrada, debemos señalar que el presente caso versa sobre la concesión de una sentencia sumaria. Luego de analizar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Apex Bank, así como la oposición presentada por la señora Padilla Rivera, concluimos que los hechos

materiales esbozados por el foro primario no están en controversia. A tales efectos, acogemos las determinaciones de hechos del Tribunal de Primera Instancia según consignadas en su *Relación del caso, determinaciones de hechos, conclusiones de derecho y sentencia*¹⁰.

Ahora bien, en atención a que los hechos materiales no se encuentran en controversia, corresponde revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho en este caso. Evaluado el recurso y su oposición, este Tribunal confirma la determinación del foro primario. Veamos.

En su **único señalamiento de error**, la parte apelante adujo que el foro primario había errado al declarar con lugar la demanda de ejecución de hipoteca instada por la parte apelada. Fundamentó su contención en que la apelada había renunciado tácitamente a la garantía hipotecaria. No le asiste la razón.

En primer lugar, la parte apelante se equivoca en su afirmación de que la opinión del Tribunal Supremo en *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879 (1995), sostiene su postura sobre la renuncia tácita a la ejecución de la garantía hipotecaria. Evaluada la opinión en su totalidad y, en particular, la página 879 citada por la parte apelante, nada surge sobre este asunto. Resulta desafortunado que la parte apelante intente inducir a error a este Tribunal.

Ahora bien, lo que sí surge de la opinión citada es la doctrina claramente establecida de que, en nuestro ordenamiento jurídico, la hipoteca tiene el propósito de garantizar el cumplimiento de la obligación de pagar lo adeudado. *Íd.*, a la pág. 880. Su naturaleza mixta; i.e., personal y real, se traduce en que el acreedor puede optar por intentar obtener la satisfacción de la sentencia que sea dictada a su favor mediante el requerimiento personal al deudor o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria. *Íd.*, a las págs. 879-880.

¹⁰ Véase, apéndice del recurso, a las págs. 2-4.

En lo que respecta al caso del título, la *Sentencia* previamente dictada en el 2016, en el caso civil núm. DCD2014-2330, dispuso las cantidades adeudadas por la parte aquí apelante a Apex Bank. No obstante, en ese entonces, el tribunal nada podía disponer sobre la ejecución de la hipoteca que gravaba el inmueble, pues la misma aún no aparecía inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

Una vez inscrita la hipoteca, Apex Bank estaba en pleno derecho de ejercer su acción de ejecución de hipoteca, particularmente a la luz de que aún no había podido cobrar su acreencia. Cabe recalcar que, en nuestro ordenamiento jurídico, **la garantía hipotecaria no se considera renunciada por el hecho de que el acreedor decida hacer efectiva la obligación mediante una acción en cobro de dinero, en lugar de utilizar el procedimiento de ejecución de hipoteca.** *Valdés v. Pizá & Martínez, Inc.*, 51 DPR 139, 144 (1937)¹¹.

Concluido esto, tampoco cabe hablar de la aplicación a este caso de la doctrina de cosa juzgada en ninguna de sus modalidades.

Así pues, debe quedar meridianamente claro que el error apuntado por la parte apelante no se cometió. No obstante, y a pesar de que la señora Padilla Rivera no lo plantea como un señalamiento de error¹², ella alude al procedimiento de quiebra que instase ante el foro federal. Ello, como un supuesto impedimento para que Apex Bank pueda ejercer su derecho a ejecutar la hipoteca en este caso¹³. Nuevamente, la apelante se equivoca.

Como correctamente argumentó la parte apelada¹⁴, el descargo de las obligaciones personales no prohíbe a un acreedor hipotecario, con un gravamen debidamente constituido previo a la presentación de la petición de la quiebra, exigir el cumplimiento del instrumento o pagaré mediante la

¹¹ Véase, además, Gómez Pérez y Quintana Lloréns, *La Hipoteca en el Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño*, ed. Temis, 2021, p. 188.

¹² La Regla 16(C), en sus incisos e y f, del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, **claramente disponen que el recurso de apelación civil tiene que contener los señalamientos de error, así como la discusión cabal de estos.**

¹³ Véase, recurso de apelación, a las págs. 9-10.

¹⁴ Véase, *Alegato en oposición a apelación*, a las págs. 10-12.

venta en pública subasta de la propiedad identificada como colateral de la deuda personal. A esos efectos, nos remitimos a las Secciones 524(a) y 524(e) y (j) del Código de Quiebras Federal, 11 USCA sec. 524. Véase, además, la opinión del Tribunal Supremo de los EE.UU., en *Johnson v. Home State Bank*, 501 US 78, 84 (1991).

Es decir, contrario a lo aseverado por la parte apelante, el descargo de sus obligaciones personales en el procedimiento de quiebra no impide que Apex Bank ejerza su causa de acción *in rem* y, por tanto, solicite la ejecución de la hipoteca constituida a su favor.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la sentencia sumaria dictada el 23 de junio de 2023, notificada el 1 de agosto de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón.

Notifíquese.

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

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