

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

DLJ MORTGAGE  
CAPITAL, INC.

Peticionario

V.

EDGARDO FELICIANO  
AVILÉS

Recurrida

KLCE202201187

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Carolina

Caso Núm.:  
F CD2013-0969  
(0408)

Sobre:  
EJECUCIÓN DE  
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

Grana Martínez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de febrero de 2023.

Comparece DLJ Mortgage Capital, Inc., (Peticionaria o DLJ Mortgage), mediante recurso de *certiorari* y nos solicita que revoquemos una *Orden de Cancelación de Pagares Hipotecarios* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI), el 8 de noviembre de 2021<sup>1</sup>. En el referido dictamen, el foro de instancia ordenó la cancelación de dos gravámenes hipotecarios por las cantidades de \$386,000.00 y \$55,000.00.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, expedimos el recurso de *certiorari* y revocamos la *Orden de Cancelación de Pagares Hipotecarios* recurrida.

**I.**

Según surge de los documentos en autos y de la *Sentencia* que emitiera este Tribunal el 15 de octubre de 2014, de la que tomamos conocimiento judicial<sup>2</sup>, FirstBank de Puerto Rico presentó una primera demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Edgardo

<sup>1</sup> La *Orden* [...] fue notificada y archivada en autos el 18 de julio de 2022.

<sup>2</sup> Regla 201 de las Reglas de Evidencia de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. VI, R. 201.; *UPR v. Laborde Torres y Otros I*, 180 DPR 253 (2010).

Feliciano Avilés, su esposa Sara Carmen Granda Chávez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, (Recurridos o matrimonio Feliciano-Granda), el 27 de octubre de 2011<sup>3</sup>. Surge que el banco no emplazó a las partes demandadas dentro del término de 120 días, como exige la Regla 4.3 (c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 4.3 (c)<sup>4</sup>. Ante ello, la parte recurrida, sin someterse a la jurisdicción del tribunal primario, solicitó la desestimación del pleito sin perjuicio. El TPI denegó la petición y el matrimonio Feliciano-Granda recurrió ante este Tribunal mediante recurso de *certiorari*. El 21 de marzo de 2013, otro panel de este Tribunal expidió el auto, revocó al foro de instancia y desestimó sin perjuicio la demanda<sup>5</sup>. FirstBank no recurrió de la determinación, por lo que advino final y firme.

El 25 de junio de 2013, FirstBank presentó nuevamente la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el matrimonio Feliciano-Granda<sup>6</sup>. Previo a la fecha de vencimiento para diligenciar los emplazamientos expedidos, el banco solicitó permiso al TPI para emplazar a los Recurridos por edicto<sup>7</sup>. Sin someterse a la jurisdicción, el matrimonio Feliciano-Granda se opuso a la petición de FirstBank. El 4 de noviembre de 2013, FirstBank solicitó la sustitución de la parte demandante por DLJ Mortgage Capital, Inc., luego de que esta última adquiriera la titularidad del crédito del préstamo objeto del pleito<sup>8</sup>. Posteriormente, el banco volvió a solicitar el emplazamiento de los Recurridos por edicto. Nuevamente, y sin someterse a la jurisdicción del tribunal, el matrimonio Feliciano-Granda se opuso a lo peticionado y solicitó la desestimación con perjuicio de la demanda. Después de varias incidencias procesales, el TPI emitió una Orden en la que autorizó el emplazamiento por edicto. Una vez más, la parte recurrida,

---

<sup>3</sup> Véase el Apéndice XIV en el recurso de *certiorari*.

<sup>4</sup> *Íd.*

<sup>5</sup> *Íd.*

<sup>6</sup> Véase el Apéndice XIII en el recurso de *certiorari*.

<sup>7</sup> Véase el Apéndice XIV en el recurso de *certiorari*.

<sup>8</sup> *Íd.*

sin someterse a la jurisdicción del foro de instancia, solicitó la desestimación de la demanda con perjuicio bajo la Regla 4.3 (c), *supra*. El TPI la declaró no ha lugar<sup>9</sup>.

Inconforme, el matrimonio Feliciano-Granda recurrió ante este foro intermedio mediante recurso de *certiorari*. Evaluados los planteamientos de las partes, el 15 de octubre de 2014, este Tribunal expidió el auto solicitado, revocó la determinación del TPI y desestimó con perjuicio la demanda incoada<sup>10</sup>, porque... el Foro de primera instancia erró al extender el plazo de 120 días para diligenciar los emplazamientos, pues el ordenamiento jurídico no le concede tal discreción. Al tratarse de un subsiguiente, incumplimiento en el diligenciamiento del emplazamiento conlleva una adjudicación en los méritos, es decir, una desestimación con perjuicio. A estos efectos, en vista del mandato de la Regla 4.3 (c) de las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, procedía la desestimación con perjuicio de la demanda.

De esta determinación, la parte peticionaria no solicitó reconsideración ni recurrió en apelación ante el Tribunal Supremo, por lo que la *Sentencia* advino final y firme.

Transcurridos aproximadamente 7 años del decreto desestimatorio, el 19 de octubre de 2021, el matrimonio Feliciano-Granda presentó una *Moción Solicitando Orden de Cancelación de Pagars Hipotecarios*<sup>11</sup>, en la que alegaron expresamente que:

6. Dado el hecho de que este Honorable Tribunal desestimó la Demanda Con Perjuicio, la parte demandante debe entregar a los aquí comparecientes los 2 pagarés hipotecarios antes identificados para poder ser cancelados en el registro, ya que estos no tienen validez alguna ya que la deuda que garantizaban quedó desestimada con perjuicio por vía de Sentencia aquí dictada.

El 8 de noviembre de 2021, notificada el 15 de noviembre de 2021, el TPI emitió una *Orden de Cancelación de Pagars*

---

<sup>9</sup> *Íd.*

<sup>10</sup> *Íd.*

<sup>11</sup> Véase el Apéndice XV en el recurso de *certiorari*.

*Hipotecarios*<sup>12</sup>. en la que ordenó la Ejecución de la Sentencia dictada en el presente caso el día 15 de octubre de 2014 y al Registrador de la Propiedad de Carolina que proceda a cancelar los gravámenes hipotecarios.

El 10 de enero de 2022, la parte peticionaria presentó una *Urgente Solicitud para Dejar Sin Efecto Orden del 15 de noviembre de 2021*<sup>13</sup>. DLJ Mortgage Capital Inc. adujo que el TPI no tiene la potestad ni autoridad para ordenar la cancelación de los pagarés, debido a: 1) que la cancelación de los pagarés no es un remedio disponible para la parte demandada en una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca; 2) la Sentencia del 15 de octubre de 2014 no le concede derecho alguno a la parte demandada para cancelar los pagarés hipotecarios; 3) el hecho que por impedimento colateral, el acreedor hipotecario no pueda demandar para exigir el cumplimiento de la obligación, no invalida y mucho menos cancela el gravamen real afectado. Por último, invocó los incisos c, e y f de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, porque la orden se dictó bajo argumentos falsos y contrarios a derecho. Según la peticionaria, la orden es ultravires, porque la sentencia del 15 de octubre de 2014 no le concedió a la recurrida el remedio de la cancelación del pagaré.

El matrimonio Feliciano-Granda se opuso, porque alegó que la peticionaria se cruzó de brazos y no solicitó reconsideración ni revisión oportunamente de la *Orden de Cancelación de Pagarés Hipotecarios*<sup>14</sup>. Según los recurridos, la peticionaria tardó cerca de dos meses de notificada dicha orden y lo hizo mediante una moción de relevo de sentencia que es improcedente en derecho. Por esa razón solicitó la imposición de honorarios de abogado contra la peticionaria.

---

<sup>12</sup> Véase el Apéndice XVI en el recurso de *certiorari*.

<sup>13</sup> Véase el Apéndice XVII en el recurso de *certiorari*.

<sup>14</sup> Véase el Apéndice XVI en el recurso de *certiorari*.

El 28 de enero de 2022, el TPI emitió una *Orden*, en la que declaró no ha lugar la petición para dejar sin efecto la *Orden* del 15 de noviembre de 2021<sup>15</sup>.

No obstante, el 22 de febrero de 2022, la parte peticionaria presentó una *Urgente Solicitud de Reconsideración*, que fue declarada no ha lugar el 30 de marzo de 2022<sup>16</sup>.

DLJ Mortgage recurrió ante este Tribunal mediante una petición de *certiorari*<sup>17</sup>. Evaluadas las posiciones de las partes, este foro intermedio desestimó el auto por prematuro. Determinamos que la *Orden* del 8 de noviembre de 2021, emitida por el TPI, no se había notificado a Firstbank, co-demandante y parte indispensable en el pleito<sup>18</sup>. Devuelto el caso al foro de instancia, este volvió a notificar la determinación del 8 de noviembre de 2021, el 18 de julio de 2022<sup>19</sup>. Oportunamente, el peticionario sometió una *Urgente Solicitud de Reconsideración de Orden del 8 de noviembre de 2021, Notificada el 18 de julio de 2022*<sup>20</sup>. El matrimonio Feliciano-Granda se opuso<sup>21</sup>.

Mediante *Orden* emitida el 26 de septiembre de 2022, el TPI denegó la petición de reconsideración<sup>22</sup>. Inconforme, la parte peticionaria presentó el recurso de epígrafe en el que señaló como único error el siguiente:

ERRÓ EL TPI AL ORDENAR LA CANCELACIÓN DE DOS (2) PAGARÉS HIPOTECARIOS QUE ESTÁN VIGENTES Y SIN SATISFACER TODA VEZ QUE LA SENTENCIA DEL TA DESESTIMANDO LA DEMANDA CON PERJUICIO CONSTITUYE UN IMPEDIMENTO PROCESAL QUE NO CANCELA, EXTINGUE O INVALIDA LA LEGITIMIDAD Y/O VALIDEZ DE UNA OBLIGACIÓN EVIDENCIADA POR UN INSTRUMENTO NEGOCIABLE; MÁXIME CUANDO NO EXISTE UNA DETERMINACIÓN JUDICIAL QUE DECRETE QUE LA DEUDA FUE SATISFECHA POR EL DEUDOR. LO ANTERIOR CONSTITUYE UN ERROR CRASO Y MANIFIESTO EN DERECHO POR LO QUE EL TPI ACTUÓ *ULTRA VIRES*.

---

<sup>15</sup> Véase el Apéndice XIX en el recurso de *certiorari*.

<sup>16</sup> Véase el Apéndice XX en el recurso de *certiorari*.

<sup>17</sup> Véase el Apéndice IV en el recurso de *certiorari*.

<sup>18</sup> *Íd.*

<sup>19</sup> Véase el Apéndice I en el recurso de *certiorari*.

<sup>20</sup> Véase el Apéndice V en el recurso de *certiorari*.

<sup>21</sup> Véase el Apéndice VII en el recurso de *certiorari*.

<sup>22</sup> Véase el Apéndice VIII en el recurso de *certiorari*.

**II.****A.****El Certiorari**

El certiorari es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. 32 LPRA sec. 3491; *Caribbean Orthopedics Products of Puerto Rico, LLC v. Medshape, Inc.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337 (2012); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). La discreción judicial es la autoridad para elegir entre diversas opciones sin enajenarnos del derecho. Los tribunales deben ejercer su discreción de forma razonable al momento de pasar juicio sobre una controversia, para así poder llegar a una condición justiciera. *IG Builders v. BBVAPR*, supra, pág. 338; *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008); *García v. Padró*, supra, págs. 334–335.

La discreción del foro apelativo para atender un recurso de certiorari procedente de un remedio post-sentencia se ciñe a los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B. La Regla 40 dispone:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de certiorari o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

## **B.**

### **La Jurisdicción**

La jurisdicción sobre la materia es la capacidad del tribunal, para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal. La ausencia de jurisdicción sobre la materia tiene las consecuencias siguientes:

1. no es susceptible de ser enmendada;
2. las partes no pueden otorgar jurisdicción al tribunal y este tampoco puede abrogársela;
3. los dictámenes emitidos por un tribunal sin jurisdicción sobre la materia son nulos;
4. los tribunales tienen la obligación de evaluar su propia jurisdicción;
5. los tribunales apelativos tienen que examinar la jurisdicción del tribunal de donde procede el recurso;
6. la ausencia de jurisdicción puede plantearse en cualquier etapa de los procedimientos por cualquiera de las partes.

*Cobra Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa*, 2022 TSPR 104;

*González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009);

*Vázquez v. ARPE*, 128 DPR 513, 537 (1991).

## **C.**

### **El Emplazamiento**

El emplazamiento es el mecanismo procesal mediante el cual el tribunal adquiere jurisdicción sobre la parte demandada. *Bernier González v. Rodríguez Becerra*, 200 DPR 637, 644 (2018). La Regla 4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, regula todo lo relacionado al trámite de los emplazamientos. En su parte pertinente, la Regla 4.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4.3(c), dispone lo siguiente:

(c) El emplazamiento será diligenciado en el término de ciento veinte (120) días a partir de la presentación de la demanda o de la fecha de expedición del emplazamiento por edicto. El Secretario o Secretaria deberá expedir los emplazamientos el mismo día en que se presenta la demanda. Si el Secretario o Secretaria no los expide el mismo día, el tiempo que demore será el mismo tiempo adicional que los tribunales otorgaran para diligenciar los emplazamientos una vez la parte demandante haya

presentado de forma oportuna una solicitud de prórroga. Transcurrido dicho término sin que se haya diligenciado el emplazamiento, el Tribunal deberá dictar sentencia decretando la desestimación y archivo sin perjuicio. **Una subsiguiente desestimación y archivo por incumplimiento con el término aquí dispuesto tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos.** (Énfasis suplido).

La Regla 4.3(c) de Procedimiento Civil preceptúa varios aspectos del emplazamiento. Estos son: el término que tiene el demandante para emplazar, desde cuando comienza a transcurrir el mismo, el momento en que la secretaría debe expedir los emplazamientos, qué sucede si no los expide en el momento preciso y, el efecto dispositivo que tendrá la causa de acción, si el demandante no logra diligenciar los emplazamientos conforme a esta regla. *Bernier González v. Rodríguez Becerra*, 200 DPR 637, 648 (2018); *Banco Popular v. S.L.G. Negrón*, 164 DPR 855, 864 (2005).

Según consta en el informe presentado en marzo de 2008 por el Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial del Tribunal Supremo de Puerto Rico, el objetivo de proponer la enmienda de que una subsiguiente desestimación y archivo por incumplimiento con el término aquí dispuesto tenga el efecto de una adjudicación en los méritos, era desalentar la inacción de los litigantes al diligenciar los emplazamientos. El Secretariado advirtió que esa conducta ya había sido sancionada varias veces por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, durante la vigencia de la Regla 4.3 de 1979 y citó específicamente el caso de *Monell v. Mun. de Carolina*, 146 DPR 20 (1998).

Tan reciente como en *VS PR LLC v. Drift Wind*, 207 DPR 252, 265 (2021), el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó que la importancia de conocer el efecto de la desestimación estriba en que, si se considera una adjudicación terminante, no podría volverse a presentar una

demanda sobre la misma controversia por ser de aplicación la doctrina de cosa juzgada.<sup>23</sup>

En *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263 (2004), el Tribunal Supremo tuvo ante su consideración una controversia similar a la del pleito de marras. No obstante, la opinión fue emitida durante la vigencia de las Reglas de Procedimiento Civil de 1979.

La Regla 4.3 (b) de 1979 disponía lo siguiente:

El emplazamiento será diligenciado en el término de seis (6) meses de haber sido expedido. Dicho término solo podrá ser prorrogado por un término razonable, a discreción del tribunal si el demandante demuestra justa causa para la concesión de la prórroga y solicita la misma dentro del término original. Transcurrido el término original o su prórroga sin que el emplazamiento hubiere sido diligenciado se tendrá a la parte actora por desistida con perjuicio.

Como es evidente, la Regla del 1979 contemplaba que el incumplimiento con los términos del emplazamiento tenía la consecuencia de dar la demanda desistida con perjuicio.

Los hechos son los siguientes. El demandante presentó una demanda por daños y perjuicios, por hechos ocurridos durante su minoría de edad. Los demandados alegaron que la madre del demandante presentó una primera demanda en representación de su hijo, mientras era menor de edad. No obstante, ese pleito fue desestimado con perjuicio, debido al incumplimiento con los términos para emplazar. Los demandados invocaron la aplicación de la doctrina de cosa juzgada y solicitaron la desestimación de la demanda. El demandante se opuso porque alegó que los términos prescriptivos no transcurren durante la minoría de edad y argumentó que otra cosa sería si el primer pleito hubiese sido desestimado por falta de mérito o por otra teoría de derecho.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico tuvo que dirimir, si la doctrina de cosa juzgada impedía una segunda demanda por daños y

---

<sup>23</sup> En el Código Civil de 1930, la doctrina de cosa juzgada se tipificaba en el Art. 1204, 31 LPRA sec. 3343. En el nuevo Código (Ley 55-2020), dicho articulado fue derogado.

perjuicios, luego de que un primer pleito se desestimó con perjuicio, mientras el demandante era menor de edad, debido al incumplimiento con los términos para emplazar. El tribunal resolvió lo siguiente. La sentencia, que se alega constituye cosa juzgada, no fue una adjudicación de la reclamación de daños y perjuicios, luego de que se aquilatara la prueba en sus méritos, sino una desestimación que por mandato estatutario constituye una adjudicación final. *Parrilla v. Rodríguez*, supra, pág. 273. Según el Tribunal Supremo, la doctrina de cosa juzgada se trata de “una ficción de ley que obedece fundamentalmente a un principio de conveniencia y orden procesal”. *Íd.*, pág. 270.

#### D.

#### **La Doctrina de Cosa Juzgada**

La doctrina de cosa juzgada está fundamentada en consideraciones de orden público y arraigada en el interés del Estado en poner fin a los litigios y evitar que los ciudadanos sean sometidos en múltiples o repetidas ocasiones, a los rigores del proceso judicial. Su propósito es promover finalidad a las controversias judiciales y evitar las molestias continuas ocasionadas a una de las partes por la presentación sucesiva de pleitos relacionados al mismo asunto. *Presidential v. Transcaribe*, 186 DPR 263, 273-274 (2012); *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 DPR 212, 216, 218-219 (1992).

Esta doctrina es de estirpe civilista. Su base estatutaria es el Artículo 1204 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3343. El Artículo 421 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 1793, le da proyección procesal y evidenciaría.

La presunción de cosa juzgada se activa en otro juicio cuando en el caso resuelto por una sentencia y aquel en que se invoca, exista la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas litigantes y la calidad con que lo fueron. Artículo 1204, *supra*;

*Presidential v. Transcribe*, supra; *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, supra.

La aplicación de la doctrina de cosa juzgada se extiende a asuntos que fueron o que pudieron haber sido litigados y adjudicados en el pleito anterior. *Parrilla v. Rodríguez*, supra, pág. 268. No obstante, el Tribunal Supremo ha exceptuado la aplicación de la doctrina en múltiples circunstancias **para evitar una injusticia o para atender un caso con consideraciones e implicaciones de orden público**. *Presidential v. Transcribe*, supra, pág. 274; *Parrilla v. Rodríguez*, supra.

#### **E.**

##### **Interpretación y aplicación de las Reglas de Procedimiento Civil**

Las Reglas de Procedimiento Civil no pueden menoscabar, ampliar o modificar los derechos sustantivos de las partes. *Rivera v. Cotto*, 68 DPR 655, 658 (1948).<sup>24</sup> Su interpretación tiene que regirse por el principio de que las reglas no tienen vida propia. Las Reglas de Procedimiento Civil solo existen para viabilizar la consecución del derecho sustantivo de las partes. El tribunal debe hacer un balance equitativo entre los intereses en conflicto para lograr impartir justicia. Además de ejercer especial cuidado al interpretar las reglas procesales para que garanticen una solución justa, rápida y económica de la controversia. *Mercado Figueroa v. Mun. de San Juan*, 192 DPR 279, 288 (2015); *Dávila v. Hospital San Miguel*, 117 DPR 807, 816 (1986).

#### **F.**

##### **Doctrina general de los contratos y el contrato de hipoteca**

El Artículo 1042 del Código Civil de 1930, 31 LPR sec. 2992, establece que “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga

---

<sup>24</sup> Estas expresiones fueron hechas por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en una nota al calce en *Rivera v. Cotto*, supra, y en la Opinión Concurrente que el Juez Negrón García emitió en *Márquez v. Barreto*, 143 DPR 137 (1997).

cualquier género de culpa o negligencia”. Así pues, en nuestro ordenamiento se reconoce el contrato como fuente de obligaciones.

La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 LPRa sec. 3391. Una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRa sec. 3375. Acreditadas dichas condiciones, los contratos rigen la conducta de todos los involucrados, no importa la forma en que los mismos se hayan celebrado. 31 LPRa sec. 3451; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001); *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243, 250 (1997). De este modo, cuando un contrato es perfectamente legal, los tribunales de justicia están impedidos de relevar a una parte de acogerse a sus términos. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255 (1999); *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610 (1997).

Con relación a los contratos hipotecarios, en *R&G v. Registradora*, 162 DPR 602, 608 (2004), el Tribunal Supremo de Puerto Rico dispuso que:

El derecho real de hipoteca se extingue en todo caso en que se extinga la obligación garantizada y también por causas que sólo se refieran a ella. Puede ser total o parcial, y si se atiende al origen, puede ser voluntaria o forzosa. Las causas de la extinción pueden ser de índole variada; unas se deben a la obligación garantizada (por razón de la accesoriedad de la hipoteca) y otras a la hipoteca propiamente (con independencia de que se extinga o subsista la obligación). En cuanto a las primeras, por aplicación del Art. 1110 del Código Civil, 31 LPRa sec. 3151, la extinción ocurre en los supuestos siguientes: pago, pérdida, condenación, confusión, compensación y novación. También puede extinguirse la hipoteca por actos voluntarios, como es el caso de la renuncia de la hipoteca por parte del acreedor, por el acuerdo entre el acreedor y el propietario de la finca grabada. (Cita omitida).<sup>25</sup>

Por su parte, el Artículo 118 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRa sec. 6161, dispone que la hipoteca se extingue por:

---

<sup>25</sup> El Artículo 1110 es parte del derogado Código Civil de 1930.

- 1) El pago y saldo del crédito.
- 2) Por la extinción del derecho hipotecado.
- 3) Por confusión de derechos entre el titular del inmueble y acreedor y o derecho hipotecado.

El Artículo 119, 30 LPRA sec. 6161, establece que la acción hipotecaria prescribe a los 20 años desde que puede ser ejecutada con arreglo al título inscrito, mientras que el Artículo 120 dispone que el Registrador de la Propiedad a petición de parte podrá cancelar una hipoteca con más de 20 años de vencida. 30 LPRA sec. 6163.

### **III.**

DLJ reconoce que la sentencia de desestimación con perjuicio le impide reclamar el cobro de la obligación hipotecaria judicialmente. No obstante, alega que esa sentencia no lo obliga a cancelar automáticamente la deuda en el Registro de la Propiedad, porque existen otras vías para reclamar el pago que no son la judicial. Por esa razón, afirma que la desestimación con perjuicio no da por satisfecha, saldada, extinguida o cancelada la deuda reclamada. DLJ argumenta que el Tribunal de Apelaciones tampoco ordenó la cancelación de los pagarés hipotecarios. Finalmente plantea que el TPI no tenía jurisdicción sobre la materia para ordenar la cancelación, luego de siete años de dictada la sentencia desestimatoria y sin que exista una ley que lo obligue a hacerlo.

La parte recurrida ha argumentado que la sentencia desestimatoria dispuso de la totalidad de las reclamaciones por cobro de dinero y ejecución de hipoteca a las que tenía derecho la peticionaria. Sostiene que el hecho de que el pleito se haya desestimado por un asunto procesal no cambia las consecuencias que alega tiene la desestimación con perjuicio. Según la recurrida, la peticionaria no puede ejecutar los pagarés hipotecarios, porque son accesorios al cobro. Por eso aduce que procede la cancelación del gravamen hipotecario, porque es consecuencia de la extinción de la deuda.

Las circunstancias particulares de este recurso ameritan nuestra intervención, para evitar un fracaso de la justicia, en vista de que el TPI ordenó un remedio que no fue parte de la sentencia que se pretende hacer cumplir.

La controversia se reduce a determinar, si la sentencia final y firme en la que el Tribunal de Apelaciones desestimó con perjuicio la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por incumplir con los términos para emplazar obliga a DLJ a cancelar los gravámenes en el Registro de la Propiedad.

El Tribunal Supremo ha resuelto que la adjudicación en sus méritos es terminante, porque impide que el demandante presente nuevamente una demanda sobre la misma controversia. *VS PR LLC v. Drift Wind*, supra. Nuestro ordenamiento jurídico no define la adjudicación en sus méritos, de forma distinta, cuando la desestimación está basada en el incumplimiento con la Regla 4.3, supra. Conforme a esa definición, entendemos que la doctrina de cosa juzgada le cerró las puertas del tribunal a DLJ para presentar una demanda reclamando el cumplimiento de la deuda y de la obligación hipotecaria. No obstante, la definición de adjudicación en los méritos no excluye la existencia de vías diferentes a la judicial.

La desestimación con perjuicio contemplada en la Regla 4.3(c), supra, tampoco impide el uso de remedios distintos al judicial. Los artífices de las Reglas de Procedimiento Civil del 2009 no dispusieron nada al respecto, cuando la demanda ha sido desestimada por el incumplimiento con los términos para emplazar. La razón es lógica, el emplazamiento y el incumplimiento de sus términos están atados y son exclusivos del proceso judicial.

Si avaláramos la cancelación de los pagarés hipotecarios, estableceríamos un precedente peligroso, ya que impondríamos a DLJ una obligación, que no fue establecida en la sentencia de desestimación con perjuicio que la recurrida pretende hacer cumplir. La

desestimación con perjuicio de la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca impide DLJ volver a reclamar judicialmente el cumplimiento de esa obligación. La adjudicación en sus méritos a la que se refiere la Regla 4.3, *supra*, imposibilita a DLJ reclamar en los tribunales su acreencia, debido a que esa controversia judicial se convirtió en cosa juzgada. No obstante, no le reconoce al deudor el derecho a la cancelación de los pagarés en el Registro de la Propiedad. La concesión de ese remedio no fue contemplada en la Regla 4.3(c), *supra*, y no tiene cabida en la interpretación que el Tribunal Supremo de Puerto Rico hizo recientemente en *VS PR LLC v. Drift Wind*, *supra*, sobre el efecto de la adjudicación en sus méritos.

Tampoco podemos obviar que las obligaciones hipotecarias se rigen por una ley especial. La recurrida no demostró la existencia de alguna de las circunstancias contempladas en la Ley Hipotecaria, *supra*, para la cancelación.

El foro primario se extralimitó en su autoridad al ordenar la cancelación de los gravámenes hipotecarios, porque esa controversia no fue parte de la demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca y no fue atendida, evaluada, ni resuelta por el Tribunal de Apelaciones. Por eso, resolvemos que la doctrina de cosa juzgada, no le da derecho a la recurrida a solicitar al acreedor hipotecario, la cancelación de los pagarés hipotecarios en el Registro de la Propiedad. Igualmente estamos claros en que la Regla 4.3(c) de Procedimiento Civil, *supra*, no puede ser interpretada de forma que menoscabe, amplie o modifique derechos sustantivos. Las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, no tienen vida propia, porque precisamente existen para viabilizar la consecución del derecho sustantivo.

#### **IV.**

Por los fundamentos que anteceden, se expide el auto de *certiorari* y revocamos la Orden de Cancelación de Pagarés Hipotecarios emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina.

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

El Juez Adames Soto emitió voto disidente.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

DLJ MORTGAGE CAPITAL, INC.  
Peticionario

v.

EDGARDO FELICIANO AVILÉS  
Recurrida

KLCE202201187

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Carolina

Caso Núm.  
F CD2013-0969

Sobre:  
EJECUCIÓN DE  
HIPOTECA

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto

**VOTO DISIDENTE DEL JUEZ NERY E. ADAMES SOTO**

Prescindo de reproducir el tracto procesal del caso ante nuestra consideración, por cuanto me basta aludir a los datos que sobre ese asunto fueron recogidos en la Sentencia mayoritaria al explicitar las razones de mi disenso. Sólo resaltar que, habiendo determinado un foro hermano, en el KLCE201401217, que la parte acreedora de un préstamo con garantía hipotecaria, el peticionario, incumplió en dos ocasiones diligenciar el emplazamiento a los recurridos dentro del término de ciento veinte días que impone la Regla 4.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4.3(c), -al haber instado acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca-, procedía la desestimación con perjuicio de la demanda.

¿Cuál es la consecuencia para el acreedor de que el tribunal hubiese determinado que la desestimación de la causa de acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca fuera con perjuicio? Esta era la interrogante esencial que había que contestar.

Atendiendo tal interrogante, y continuando con la mencionada Regla 4.3(c) de Procedimiento Civil, en *Bernier González v. Rodríguez Becerra*, 200 DPR 637 (2018) nuestro Tribunal Supremo explicó a

profundidad el efecto para la parte promovente de una demanda, cuando no diligencia por segunda ocasión el emplazamiento correspondiente dentro del término reglamentario. En concreto, esa Alta Curia concluyó, sin ambages, que *un segundo incumplimiento tendrá el efecto de una adjudicación en los méritos*, es decir, la *desestimación será con perjuicio*. Id, pág. 654. Tal como ese mismo alto foro manifestó en *VS PR, LLC v. Drift-Wind, Inc.*, 207 DPR 253, 265 (2021), *la importancia de conocer el efecto de la desestimación estriba en que, si se considera una adjudicación terminante, no podría volverse a presentar una demanda sobre la misma controversia por ser de aplicación la doctrina de cosa juzgada*.

La lectura integral de *Bernier González v. Rodríguez Becerra*, supra, me conduce a concluir que, por virtud de la desestimación con perjuicio allí explicada, la parte demandante no dispondrá de una *tercera oportunidad* para instar la misma acción judicial. Además, juzgo que la expresión de nuestro foro de última instancia, al manifestar que el segundo incumplimiento tendrá el efecto de una *adjudicación en los méritos*, también supone o incluye la imposibilidad de que, en este caso, el acreedor tenga algún otro medio para cobrar la deuda o ejecutar la hipoteca. En consecuencia, y contrario a lo que afirma el peticionario, partiendo de la expresión *adjudicación en los méritos* aludida, no cabría pretender que este pudiera ceder su acreencia a un tercero, con el propósito de superar el impedimento para cobrarla, sobrevenido por la referida adjudicación en los méritos.

A lo anterior se debe unir la acepción que de *Sentencia* ha brindado nuestro Tribunal Supremo, de manera consistente, concibiéndola como aquella mediante la cual *se adjudican las controversias habidas en un pleito y se definen los derechos de las partes*. (Énfasis provisto). *Peerles Oil v. Hermanos Pérez*, 186 DPR 239 (2012); *Cárdenas Marxán v. Rodríguez*, 119 DPR 642 (1987). Se deriva de estas mismas Opiniones que *la sentencia adjudica*

**definitivamente la totalidad de una reclamación**, Id. Por tanto, emitida sentencia bajo tales términos, no quedan otras reclamaciones posibles que resolver, **lo que ubica a la parte victoriosa en posición de reclamar el remedio que proceda, conforme a la referida determinación judicial**. A tenor, el alto foro pronuncia que *la sentencia pone fin a la controversia existente entre las partes mediante adjudicación final*. (Énfasis provisto). *Johnson & Johnson v. Mun. de San Juan*, 172 DPR 840 (2007); *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005).

Contrario a lo expuesto, mis respetados compañeros de Panel acogen la teoría del peticionario, en términos de que, *la definición de adjudicación en los méritos no excluye la existencia de vías diferentes a la judicial*<sup>26</sup>. Juzgo, con respeto, que estos yerran al así concluir, por cuanto se desatienden de los efectos esenciales para las partes que tiene la Sentencia, según claramente descritos en el párrafo que precede. Es decir, acoger la teoría de los peticionarios equivale a entender que la sentencia ni adjudica definitivamente la totalidad de la reclamación, ni pone fin a la controversia existente entre las partes, por cuanto *quedarían vivas otras vías diferentes a la judicial*. No puedo suscribir tal conclusión.

Finalmente, la Regla 42.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.4 dispone, en lo pertinente, que *toda sentencia concederá el remedio a que tenga derecho la parte a cuyo favor se dicte, aun cuando ésta no haya solicitado tal remedio en sus alegaciones*. (Énfasis provisto). Juzgo que, en el contexto discutido, la cancelación de los pagarés es parte del remedio ordinario al que tiene derecho la parte victoriosa en este caso, los recurridos.

---

<sup>26</sup> Página 14 de la Sentencia mayoritaria.

Por las razones expuestas, hubiese confirmado la determinación del Tribunal de Primera Instancia, y de aquí que respetuosamente disienta.

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de febrero de 2023.

Nery Enoc Adames Soto  
Juez de Apelaciones