

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO TRIBUNAL DE APELACIONES PANEL ESPECIAL		
GS MORTGAGE- BACKED SECURITIES TRUST 2024-RPL2 Apelante v. JOSÉ ISRAEL SANTIAGO VÁZQUEZ POR SÍ Y COMO MIEMBRO DE LA SUCN. DE CARMEN NEREIDA VITALI LEÓN T/C/C CARMEN VITALILEÓN Y OTROS Apelados	TA2026AP00756	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Coamo Caso Núm.: CO2025CV00295 SALÓN 1 Sobre: Cobro de Dinero- Ordinario y otros
Panel integrado por su presidente, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Adames Soto y el Juez Campos Pérez Campos Pérez, Juez Ponente SENTENCIA En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2026. I. La parte demandante y apelante, GS Mortgage-Backed Securities Trust 2024-RPL2 (GS), prevaleció en una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la parte demandada y apelada en rebeldía, conformada por el Sr. José Israel Santiago Vázquez y los miembros de la sucesión de la Sra. Carmen Nereida Vitali León. ¹ Luego de observar los trámites de rigor, ² el 17 de mayo de 2026, notificada el día 20 siguiente, el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Coamo (TPI), dictó una <i>Sentencia en Rebeldía</i> y condenó a los interpelados a pagar a GS las		
¹ Entradas 1 y anejo, <i>Demanda</i> , y 17, <i>Demanda Enmendada</i> , del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC-TPI). Los sucesores de la causante son: José Israel Santiago Vázquez, Vivian Jannette De Jesús Vitali, Miguel Ángel De Jesús Vitali, Jenniffer Mariett Santiago Vitali y la sucesión de José Israel Santiago Vitali, compuesta por José Israel Santiago Vázquez; así como otros demandados de nombres desconocidos, posibles herederos de doña Carmen Nereida y de su hijo fallecido, José Israel Santiago Vitali. ² Véanse, entre otros, los anejos de las entradas 1 y 51 (Pagaré Hipotecario y Escritura de Hipoteca 426 y <i>Loan Modification Agreement</i>); 9-11 (Fianza); 20-24, 26-38 (Emplazamientos e Interpelación); 39-41 (Mediación); 45-46 (Certificación del <i>Department of Defense Manpower Data Center</i>).		

siguientes sumas dinerarias: **\$24,864.25** de principal, más **\$2,343.68** de intereses al tipo convenido de 7.50% anual acumulados, **\$346.21** de *escrow advance*,³ **\$692.23** de otros cargos, **\$3,288.32** de avances corporativos y \$7,210.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, para un total de **\$38,744.69**.⁴ Además, el Tribunal impuso el interés legal al tipo de 8.00% fijado por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, a computarse sobre la cuantía de la sentencia desde la fecha de su notificación y hasta su saldo. Además, el TPI enunció que de incumplirse la condena dineraria y realizados los procedimientos atinentes, se vendiera en pública subasta el inmueble hipotecado, al tipo mínimo de \$36,049.99.⁵

GS instó oportunamente una *Moción de Reconsideración*.⁶ En esencia, solicitó la modificación del pronunciamiento judicial, para hacer constar su derecho a recobrar adelantos, desembolsos, gastos y cargos, según autorizados por la Escritura de Hipoteca 426 y el Pagaré Hipotecario, los cuales afirmó continuaban acumulándose desde la fecha del dictamen hasta la celebración de la venta judicial. Indicó que las cuantías formaban parte del crédito garantizado, tales como: contribuciones territoriales, primas de seguro, gastos de conservación del inmueble y gastos vinculados con la ejecución de la *Sentencia* y la venta judicial. El 9 de junio de 2026, el TPI notificó su negativa a variar

³ Estos adelantos incluyen cargos relacionados con la inspección de la propiedad, pagos devueltos o por insuficiencia de fondos. Véase, nota al calce 1 del *Sworn statement under penalty of perjury*, anejo de la entrada 49 SUMAC-TPI.

⁴ Entrada 52 SUMAC-TPI.

⁵ La descripción registral del inmueble gravado por hipoteca es como sigue:

URBANA: Parcela de terreno en la Urbanización Jardines de Coamo, situada en el Barrio San Ildefonso del municipio de Coamo, marcado con el número 4 del Bloque C, con un área de 324.00 metros cuadrados. En lindes por el Norte, en 27.00 metros, con el solar número 3 del bloque C; por el Sur, en 27.00 metros, con el solar número 5 del bloque C; por el Este, en 12.00 metros, con la calle número 17; y por el Oeste, en 12.00 metros, con la calle número 19. Este solar está afecto a servidumbre de teléfono a favor de la Puerto Rico Telephone Company de 1.52 metros de ancho a todo lo largo de su colindancia Este. Contiene una casa de cemento diseñada para una familia.

Finca 8212, inscrita al folio 99 del tomo 144 de Coamo, Registro de la Propiedad de Barranquitas.

⁶ Entrada 54 SUMAC-TPI.

la *Sentencia en Rebeldía*;⁷ y el dictamen final fue notificado por edicto el 17 de junio de 2026.⁸

Inconforme, GS acudió ante este foro revisor mediante una *Apelación Civil* el 15 de julio de 2026. Señaló la comisión del siguiente error:

ÚNICO ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar una Sentencia que omitió reconocer el derecho de la parte demandante a reclamar los adelantos, desembolsos, gastos y demás cargos que continúen acumulándose con posterioridad a su notificación y hasta la celebración de la venta judicial, conforme a lo pactado por las partes en la Escritura de Hipoteca.

La parte demandada y apelada no compareció en el término reglamentario, por lo que damos por perfeccionado el recurso y disponemos sin el beneficio de su postura.

II.

A.

La hipoteca es “un derecho real, de naturaleza accesorio e indivisible, y de constitución registral”. *SLG Haedo-López v. SLG Roldán-Rodríguez*, 203 DPR 324, 341 (2019), que cita a *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Declat Jiménez*, 196 DPR 96 (2016) y a otros. Ahora, “[l]a hipoteca no es un derecho independiente, o sea, con existencia propia, sino que vive al servicio de un crédito [...]”. *SLG Haedo-López v. SLG Roldán-Rodríguez*, *supra*, pág. 342, que cita a R.M. Roca Sastre, *Derecho hipotecario*, Barcelona, Ed. Bosch, 2009, T. VIII, pág. 97. Por lo tanto, la hipoteca constituye un derecho accesorio al pagaré que nace y muere con éste. *Id.* Siendo así, se le atribuye al crédito la cualidad de elemento principal de la relación jurídica. *Id.*

Por igual, la hipoteca recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que subsisten en posesión del propietario. *Westernbank v. Registradora*, 174 DPR 779, 784 (2008). La hipoteca

⁷ Entrada 55 SUMAC-TPI.

⁸ Entradas 58-61 SUMAC-TPI.

debidamente constituida le permite al acreedor hipotecario perseguir el bien hipotecado y proceder contra el deudor original o el cesionario. *Matos Rivera v. Soler Ortiz*, 213 DPR 1044, 1062 (2024).

Una de las vías procesales que tiene un acreedor hipotecario para hacer valer su garantía real es la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993); Regla 51 de Procedimiento Civil, 32 LPAR Ap. V. Este procedimiento judicial es de naturaleza mixta, ya que comprende elementos de una acción real y una acción personal. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879 (1995). Por ende, un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción de ejecución de la garantía hipotecaria o una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor. *Id.*, pág. 880.

Claro está, para que la causa de acción de cobro de dinero se sostenga es requisito indispensable la existencia de una deuda líquida, vencida y exigible. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001). Como se sabe, una obligación es líquida, cuando la cuantía de dinero debida es cierta y determinada; y es exigible, cuando no está sujeta a causa de nulidad alguna y puede demandarse su cumplimiento. *Id.*; *Freeman v. Tribunal Superior*, 92 DPR 1, 25 (1965); *Guadalupe v. Rodríguez*, 70 DPR 958 (1950). En las acciones de cobro de dinero, el demandante sólo tiene que probar que existe una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que él es el acreedor y los demandados sus deudores. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32, 43 (1986). Una vez probado que existe una obligación de pago, la prueba de extinción de una obligación, le corresponde al que se opone. Véase, Art. 1168 del Cód. Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 3261.

Asimismo, en aseguramiento del cumplimiento de las obligaciones, el ordenamiento civil vigente a los hechos que nos competen disponía de ciertas garantías del derecho de crédito, por ejemplo, la cláusula penal. Arts. 1106-1109 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ants. secs. 3131-

3134. Esta cláusula ha sido definida como “una convención accesoria a una obligación principal mediante la cual se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria, para el caso en que una de las partes no cumpla o cumpla mal o irregularmente lo prometido”. *Xerox Corp. v. Gómez Rodríguez y otros*, 201 DPR 945, 960 (2019), que cita a *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 175 (2011) y a J.R. Vélez Torres, *Derecho de obligaciones*, 2da ed., San Juan, Programa de Educación Jurídica Continua de la Facultad de Derecho de la UIA, 1997, pág. 299. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido las dos funciones principales de la cláusula penal, a saber: (1) asegurar el cumplimiento de una obligación; y (2) evaluar por anticipado los perjuicios que habría de ocasionar al acreedor el incumplimiento de la obligación. *Xerox Corp. v. Gómez Rodríguez y otros*, *supra*, pág. 960.

Como parte de la libertad de contratación, las partes pueden pactar cláusulas penales. En lo aquí concerniente, las cláusulas de aceleración de deuda en caso de incumplimiento son cláusulas penales. *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. Turismo*, 112 DPR 344, 348 (1982). La cláusula de aceleración tiene una función coercitiva o de garantía adicional para el acreedor, pues hace más gravoso y de creciente onerosidad para el deudor el incumplimiento de la obligación. *Id.*

B.

La Regla 44.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., en su inciso (a), establece el interés legal postsentencia. La norma procesal dicta lo que sigue:

(a) Se incluirán intereses al tipo que fije por reglamento la Junta Financiera de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, y que esté en vigor al momento de dictarse la sentencia, en toda sentencia que ordena el pago de dinero, a computarse sobre la cuantía de la sentencia que ordena el pago desde la fecha en que se dictó la sentencia y hasta que ésta sea satisfecha, incluso las costas y los honorarios de abogado. El tipo de interés se hará constar en la sentencia.

La Junta fijará y revisará periódicamente la tasa de interés por sentencia, tomando en consideración el movimiento en

el mercado y con el objetivo de desalentar la presentación de demandas frívolas, evitar la posposición irrazonable en el cumplimiento de las obligaciones existentes y estimular el pago de las sentencias en el menor tiempo posible.

• • • • • • • • •

La regla precitada aplica a toda sentencia en casos civiles que ordene el pago de dinero. *Asoc. de Salud Primaria de P.R. Inc., y otros v. ELA y otros*, 2025 TSPR 75, 216 DPR __ (2025).

En lo que nos concierne, el tratadista Cuevas Segarra ha expresado lo siguiente:

La primera clase de interés se impone a favor de la parte victoriosa, siempre que se trate de una sentencia que ordene el pago de dinero. El derecho de un litigante victorioso a recobrar estos intereses post sentencia es estatutario. Como he indicado, se computa desde la fecha en que se dicta la sentencia y se acumula hasta que ésta sea satisfecha -- incluyendo costas y honorarios de abogado --. Esta imposición es mandatoria contra todo litigante perdidoso cuando dicha sentencia le ordena el pago de dinero y aplica contra el Estado y contra los municipios como contra cualquier otro litigante. J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed., Estados Unidos, Publicaciones JTS, 2011, Tomo IV, pág. 1327.

Así, pues, la imposición del interés legal es de naturaleza mandatoria, sin distinción, a favor de la parte prevaleciente. *Malavé v. Oriental*, 167 DPR 594, 608 (2006). El monto se computa sobre la cuantía de la sentencia, incluidas las costas y los honorarios de abogado, desde el momento en que ésta se dicta hasta su satisfacción. *SLG González-Figueroa v. SLG et al.*, 209 DPR 138, 146 (2022). Su propósito es “evitar la posposición irrazonable en el cumplimiento de las obligaciones existentes y estimular el pago en el menor tiempo posible” o, dicho de otro modo, “promover que el deudor de una sentencia se ajuste con prontitud a los términos de ésta y compense expeditamente al acreedor de la misma”. *Asoc. de Salud Primaria de P.R. Inc., y otros v. ELA y otros*, *supra*, que cita a *Montañez v. U.P.R.*, 156 DPR 395, 424-425 (2002). Estos intereses legales forman parte de la sentencia en la que se dicte el pago de dinero y deben imponerse sobre la cuantía de la sentencia sin

excepción de clase alguna, aunque pueden ser recobrados aun cuando no se mencionen en la misma. *Vélez Cortés v. Baxter*, 179 DPR 455, 472 (2010), seguido en *Asoc. de Salud Primaria de P.R. Inc., y otros v. ELA y otros, supra*.

III.

En la presente causa, GS está conforme con la adjudicación que el TPI consignó en la *Sentencia en Rebeldía*, en cuanto a las partidas vencidas, líquidas y exigibles acumuladas hasta ese momento. Sin embargo, señala que incidió al omitir incluir una expresión, respecto a su derecho de recobrar adelantos, desembolsos, gastos y demás cargos que *podieran continuar acumulándose* desde la notificación del dictamen hasta la celebración de la venta judicial, conforme con lo pactado por las partes en la Escritura de Hipoteca 426; así como su derecho a solicitar el recobro de las partidas posteriores *que resulten necesarias* para proteger la garantía hipotecaria y hacer efectiva su acreencia. Por ejemplo, el pago de contribuciones territoriales no satisfechas, primas de seguro, gastos de preservación y conservación del inmueble, gastos incurridos durante el procedimiento de ejecución de la garantía y la venta judicial. Añade que, de entender improcedente la adjudicación anticipada de dichas partidas por no ser exigibles, “[e]l TPI debía, cuando menos, incorporar lenguaje que salvaguardara el derecho de la parte demandante-apelante a reclamarlas una vez fueran efectivamente incurridas y debidamente acreditadas”.⁹

El expediente del caso muestra que la *Demanda Enmendada* adolece de orden y precisión en torno a las cuantías reclamadas. Por consiguiente, el TPI ordenó a GS, entre otras cosas, a prestar una “[d]eclaración jurada que desglose las cuantías reclamadas: principal, intereses, cargos por demora acumulados a la fecha de aceleración; etc. Se incluirá, además, la fecha del último pago y la fecha de aceleración, y

⁹ Véase, *Apelación Civil*, pág. 11.

la declaración de que se está en posesión del pagaré/contrato al momento de iniciarse la acción, así como que la copia presentada es una fiel y exacta del original”.¹⁰ El 30 de abril de 2026, el apelante cumplió con lo ordenado.¹¹ Surgen de los acápites 7 y 8 del documento jurado las partidas del crédito del préstamo (principal), los intereses, varios adelantos y cargos, en adición a los honorarios de abogado, entre otras partidas ciertas y determinadas, según pactadas. La *Sentencia en Rebeldía* las concedió tal y como fueron solicitadas. Es decir, el TPI incorporó las cuantías reclamadas por el apelante al pie de la letra, por lo que el resto, si alguna, se entiende renunciada.

En cuanto a las partidas adicionales que aquí menciona, según reconoce el apelante, ciertamente no se trata de cifras determinadas, líquidas, vencidas o exigibles, incluso algunas son especulativas.¹² Estimamos que si los acuerdos pactados no se traducen en cuantías ciertas al momento de la sentencia por ser futuras ni tampoco las incluyó en la tabla de sumas adeudadas, entonces, no son parte del dictamen.

Adviértase también que, en cumplimiento de la Regla 44.3 de Procedimiento Civil, *supra*, la *Sentencia en Rebeldía* consigna además a favor de los apelantes el pago del interés legal a razón de un 8%, sobre la cuantía adeudada, las costas y los honorarios de abogado. En una ejecución de hipoteca, los intereses pactados en el pagaré se acumulan hasta la fecha en que se dicta la sentencia. A partir de ese momento, la relación contractual concluye y rige el pago obligatorio de intereses legales fijados por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras. Dicho interés es reclamable desde la notificación del dictamen hasta que la deuda se extinga.

¹⁰ Entrada 44 SUMAC-TPI.

¹¹ Entrada 49, *Sworn statement under penalty of perjury* (anejo), SUMAC-TPI.

¹² A modo de ejemplo, el cobro de contribuciones territoriales está sujeto a que el Municipio de Coamo no haya eximido a los apelados del pago de contribuciones territoriales de su residencia principal o que, en caso de no haber estado exentos, éstos no las hayan satisfecho o, por el contrario, muestren evidencia de pago o de haber impugnado los cargos. Véase, *Demanda Enmendada*, acápite 16, entrada 17 SUMAC-TPI.

IV.

Por los fundamentos expresados, confirmamos la *Sentencia en Rebeldía*.

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