

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

DEMANDANTES  
APELADOS

V.

HAZARMAVETH VEGA  
FRANQUI, ANTONIO  
VEGA ORTIZ Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
BIENES GANANCIALES,  
COMPUESTA POR  
AMBOS

DEMANDADOS  
APELANTES

KLAN202200689

*APELACIÓN*  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia  
Sala de Mayagüez

Caso Núm.  
MZ2019CV01529

Sobre:

COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de marzo de 2023.

La parte apelante, Hazarmaveth Vega Franqui, Antonio Vega Ortiz y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Vega Vega), impugna la *Sentencia Sumaria* notificada el 28 de julio de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (TPI). En el dictamen, el foro primario condenó a los apelantes a pagar la acreencia exigida por la parte apelada, Banco Popular de Puerto Rico (BPPR), de conformidad con las obligaciones asumidas por aquéllos.

Por los fundamentos que expondremos, confirmamos.

**I.**

La causa del título se originó el 6 de septiembre de 2019, ocasión en que el BPPR instó una *Demanda*<sup>1</sup> sobre cobro de dinero contra el matrimonio Vega Vega. Alegó que, el 30 de septiembre de 2005, los apelantes suscribieron un *Pagaré* a la orden de Doral Bank, el cual fue

---

<sup>1</sup> Apéndice, págs. 9-10.

endosado a favor del apelado, por la suma de \$74,550 a un interés de 5.25%.<sup>2</sup> Sostuvo que la parte apelante incumplió con los plazos mensuales de \$411.67 desde el 1 de febrero de 2018. A tales efectos, declaró la deuda vencida, líquida y exigible. Reclamó el pago de \$56,341.30 por concepto de principal, una suma ascendente a \$1,235.01 en atrasos acumulados por la moratoria del huracán María y \$9,178.98 en intereses y cargos por demora.

Luego de varios trámites interlocutorios innecesarios de pormenorizar, el 24 de agosto de 2021, la parte apelante presentó *Contestación a Demanda*.<sup>3</sup> Indicó que el huracán María causó serios daños al inmueble que impedían habitarlo por razones de seguridad. Mencionó que, a raíz de lo anterior, incoó una reclamación judicial sobre incumplimiento de contrato contra la compañía aseguradora, MAPFRE PRAICO Insurance Company, en el caso MZ2020CV00626, presentada el 15 de julio de 2020. A la fecha de este dictamen, el litigio permanece activo.<sup>4</sup>

Por otro lado, en atención a los señalamientos de error, es meritorio reseñar que la parte apelante solicitó al foro *a quo* la desestimación de la *Demanda*, basado en que el TPI carecía de jurisdicción, toda vez que las partes no habían acudido al proceso de mediación compulsoria que estatuye la Ley Núm. 184-2012, *infra*. Denegada la desestimación,<sup>5</sup> la parte apelante petitionó la consolidación del pleito con el de MAPFRE, lo que también rechazó el foro de primera instancia.<sup>6</sup>

---

<sup>2</sup> Aun cuando no está incluido en el expediente que evaluamos, surge del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) que el BPPR anejó el *Pagaré* como Exhibit 1 de la *Demanda*. El instrumento fue autenticado mediante el testimonio 1964, ante el notario Luis Velázquez Mass. Consta un *Allonge* con el endoso a la orden del BPPR fechado el 11 de marzo de 2015.

<sup>3</sup> Apéndice, págs. 26-29.

<sup>4</sup> Según la *Minuta* de la videoconferencia celebrada el 13 de febrero de 2023 en el caso *Hazarmaveth Vega Franqui, Antonio Vega Ortiz, Sociedad Legal de Bienes Gananciales v. MAPFRE PRAICO Insurance Company*, MZ2020CV00626 (Entrada 32 del SUMAC), las partes se encuentran en el procedimiento de descubrimiento de prueba. Acerca del caso de autos, ese foro primario expresó que “[d]e haber sucedido alguna gestión sobre el inmueble relacionado con el trámite del financiamiento de la propiedad en el caso que está en [el] apelativo, que pueda tener pertinencia en este caso, debe informarlo”. Se señaló una vista de estado de los procedimientos para el 17 de abril de 2023.

<sup>5</sup> Véase, Entrada 24 en el SUMAC. Además, Apéndice, págs. 11-14; 15-16; 17-21; 22-23; 24-25.

<sup>6</sup> Véase, Entrada 42 en el SUMAC. También, Apéndice, págs. 30-34; 35-36.

Así las cosas, el 13 de septiembre de 2021, el BPPR presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*.<sup>7</sup> En esencia, asentó los hechos incontrovertidos en el *Pagaré* endosado a su favor, según se expuso antes.

En su *Oposición* al dictamen abreviado,<sup>8</sup> los apelantes afirmaron la existencia de controversias que impedía la resolución sumaria. Entre éstas, que el TPI carecía de jurisdicción, ya que la vivienda constituía su residencia principal, había sido designada como hogar seguro y no se había observado la mediación compulsoria; señalaron un alegado incumplimiento a la Ley Hipotecaria derogada; además, ripostaron que no se hubiese realizado el procedimiento de descubrimiento de prueba; así como la falta de consolidación del caso de autos con el de MAPFRE, cuya póliza fue tramitada por el apelado. Reiteró que la vivienda era inhabitable y constituía un riesgo a la seguridad por la inestabilidad del suelo y la cercanía de la estructura a un talud. Ahora bien, la parte apelante expresamente aceptó haber asumido la obligación descrita en el *Pagaré*; y admitió que dejó de remitir los pagos del préstamo desde febrero de 2018.

Entonces, el BPPR instó una *Solicitud de Permiso para Asegurar [la] Propiedad*.<sup>9</sup> Si bien el *Pagaré* aludía a una garantía inmobiliaria, por virtud de la Escritura Pública de Hipoteca 437, por primera vez, el apelado adujo ser acreedor hipotecario. Así pues, petitionó una orden judicial para entrar a la propiedad de la parte apelante, con el fin de protegerla de deterioro. Afirmó que el inmueble se encontraba desocupado, abandonado y vandalizado. En su contestación a la referida moción,<sup>10</sup> la parte apelante instruyó al TPI a que el caso versaba sobre un cobro de dinero, no de una ejecución de hipoteca. Aunque apuntó a que la intención del apelado era ejecutar la garantía hipotecaria. De ser así, insistió en que no se había observado el requisito jurisdiccional de mediación compulsoria que contempla nuestro ordenamiento. Solicitó su cumplimiento y que se refiriera a las partes al mismo. Por igual, el matrimonio Vega Vega no

---

<sup>7</sup> Apéndice, págs. 37-45.

<sup>8</sup> Apéndice, págs. 55-80.

<sup>9</sup> Apéndice, págs. 46-47.

<sup>10</sup> Apéndice, págs. 48-54.

mostró reparo en el resguardo de la propiedad, pero dijo que se debía tener en cuenta el litigio contra MAPFRE, cuyo objeto asegurado era el mismo inmueble que BPPR reclamaba como garantía de su acreencia. Advirtió que no se podía afectar el inmueble mientras el pleito contra MAPFRE continuara bajo la consideración del tribunal. Por ello, abogó nuevamente por la consolidación de los pleitos MZ2019CV001529 y MZ2020CV00626.

El TPI concedió la *Orden* según solicitada por el BPPR y se dictó un *Mandamiento*.<sup>11</sup> Posteriormente, para fundamentar la causa de acción de ejecución de hipoteca, el TPI requirió al BPPR la presentación de evidencia de la escritura de hipoteca debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, una certificación registral y un estudio de título.<sup>12</sup> El BPPR cumplió tardíamente con lo intimado. En su escrito judicial,<sup>13</sup> el apelado confirmó que la Escritura Pública de Hipoteca 437 de 30 septiembre de 2005, presentada el 26 de octubre de 2011 en el Registro de la Propiedad, no había sido inscrita, por lo tanto, la garantía real no se había constituido. En mérito de lo anterior, el BPPR desistió de la causa de acción de ejecución de hipoteca, solicitó que el pleito se limitara al cobro de dinero y dio por sometido su pedimento de resolución sumaria. En consecuencia, el 5 de julio de 2022, el TPI dictó una *Sentencia Parcial*,<sup>14</sup> mediante la cual hizo constar el desistimiento del BPPR de la causa de acción de ejecución de hipoteca.<sup>15</sup>

A su vez, el 22 de julio de 2022, notificada el día 28 siguiente, el TPI emitió la *Sentencia Sumaria* apelada.<sup>16</sup> En lo pertinente, consignó probados los siguientes hechos, a los cuales impartimos énfasis:

. . . . .

3. El 30 de septiembre de 2005, **la parte demandada suscribió un pagaré hipotecario a favor de Doral Bank, o a su orden, debidamente endosado a favor de Banco Popular** (en adelante, el "Pagaré"), vencidero el 1 de octubre

<sup>11</sup> Entradas 60 y 61 en el SUMAC.

<sup>12</sup> Entrada 62 en el SUMAC.

<sup>13</sup> Apéndice, págs. 83-84; 88-90.

<sup>14</sup> Apéndice, pág. 85.

<sup>15</sup> La parte apelante solicitó la inclusión de determinaciones de hechos adicionales. Apéndice, págs. 86-87. Sin embargo, el TPI declaró el pedimento No Ha Lugar. Entrada 83 en el SUMAC.

<sup>16</sup> Apéndice, págs. 1; 2-8.

de 2035, por la suma principal de \$74,550.00, devengando intereses a razón del 5.25%, pagadero mensualmente en plazos de \$411.67, debidamente autenticado bajo el affidavit número 1964 ante el Notario Público Luis Ángel Velázquez Mass. Dicho préstamo está identificado bajo el número 0705507663.

**4. La parte demandada ha incumplido una o más de las obligaciones surgidas del Pagaré,** según modificado, conforme a las obligaciones asumidas en los acuerdos y documentos señalados en esta Demanda, **por haber dejado de efectuar los pagos estipulados desde el 1 de febrero de 2018, todo ello a pesar de los requerimientos, avisos y oportunidades que le fueron concedidas.** Las obligaciones bajo dicho Pagaré, según modificado, se encuentran vencidas, líquidas y exigibles.

5. El demandado adeuda a Banco Popular, al 1 de febrero de 2018, las siguientes cantidades: la suma principal de **\$56,341.30**, la suma de **\$1,235.01**, por concepto de atrasos acumulados por la moratoria debido al paso del Huracán María, la suma de **\$9,178.98**, que incluye intereses según pactados, cargos por demora y otros cargos, que se acumulan diariamente hasta su total y completo pago, más la suma de 10% del principal, por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado hipotecariamente asegurados.

Al tenor de los enunciados citados, el TPI condenó a la parte apelante a satisfacer las cuantías desglosadas a favor del BPPR. Inconforme, el matrimonio Vega Vega incoó oportunamente el recurso apelativo del título y señaló la comisión de los siguientes errores:

A. ESTE TRIBUNAL CARECE DE JURISDICCIÓN PARA ATENDER EL CASO EN SUS MÉRITOS.

B. EL BANCO POPULAR FUE NEGLIGENTE Y FALTÓ A SU OBLIGACIÓN FIDUCIARIA, ESTABLECIDO EN LA LEY NÚM. 184-2012, SUPRA, CONOCIENDO DE ANTEMANO EL CARÁCTER DE RESIDENCIA PRINCIPAL DE LA PROPIEDAD DE LOS DEMANDADOS, DE SU DESIGNACIÓN DE HOGAR SEGURO Y DE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA.

C. NO SE HA LLEVADO A CABO EL DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA.

D. HUBO UN INCUMPLIMIENTO CON EL ARTÍCULO 194 DE LA LEY HIPOTECARIA (30 LPRA SEC. 2613).

E. CONSOLIDACIÓN DE LOS CASOS MZ2019CV01529 (*Banco Popular vs. Hazarmaveth Vega Franqui y otros*) Y MZ2020CV00626 (*Hazarmaveth Vega Franqui y otros vs. Mapfre/Praico Insurance Company*).

En cumplimiento de nuestra *Resolución*, el BPPR compareció mediante una *Oposición a Escrito de Apelación*. Con el beneficio de ambas posturas, resolvemos.

## II.

### A.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal cuya función es permitir a los tribunales **disponer parcial o totalmente de litigios civiles en aquellas situaciones en las que no exista alguna controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario y el derecho así lo permita**. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 41 (2020). *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 784 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 225 (2015). La Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, detalla el procedimiento que debe seguir la parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria. Entre otros requisitos, el promovente deberá incluir la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria y una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos y el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V., R. 36.3; *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018); *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013). El promovido, por su parte, está obligado a contestar la solicitud de forma detallada. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 216 (2010). Para ello, deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el promovente, pero, además, su solicitud deberá contener una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b) (2).-Es decir, el promovido no puede descansar en meras alegaciones y

afirmaciones. Por el contrario, debe someter evidencia sustancial de los hechos materiales que están en disputa y demostrar que tiene prueba para sustanciar sus alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 215.

En suma, **se dictará sentencia sumaria cuando las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones** ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hay, **u otra evidencia que obre en el expediente del tribunal** demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e). El **criterio rector** al considerar la procedencia de un dictamen sumario es que **no haya controversia sobre los hechos esenciales pertinentes**, según alegados por las partes en sus respectivas solicitudes u oposiciones, **y que solo reste aplicar el Derecho**. *Rodríguez García v. UCA, supra*, pág. 941. Esta determinación debe ser guiada por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria, para evitar la privación del derecho de todo litigante a su día en corte. *Ramos Pérez v. Univision, supra*, pág. 216.

Igual que el Tribunal de Primera Instancia, este Tribunal de Apelaciones se rige por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia al determinar si procede o no una sentencia sumaria. Ello quiere decir que debemos realizar una revisión *de novo* y examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opuso a la moción de sentencia sumaria en el foro primario, haciendo todas las inferencias permisibles a su favor. *Meléndez González et al v. M Cuebas*, 193 DPR 100, 118 (2015). Nuestra evaluación está limitada a la consideración de la evidencia que las partes presentaron ante el foro de primera instancia. Debemos revisar que los escritos cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, verificamos si en realidad existen hechos materiales en controversia. Finalmente, **de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, revisamos si la primera instancia judicial aplicó**

**correctamente el Derecho a la controversia.** *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, págs. 118-119.

## B.

Nuestro ordenamiento está marcado por el principio de autonomía entre las partes.<sup>17</sup> Por tanto, “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a las leyes, la moral, ni al orden público”. Art. 1207 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 3372. En virtud de ello, “[l]as **obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos**”. Art. 1044 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 2994. (Énfasis nuestro).

En lo concerniente, el *contrato de préstamo* fue definido por el Código Civil de 1930 como aquél en el que “una de las partes entrega a la otra [. . .] dinero u otra cosa fungible, con condición de volver otro tanto de la misma especie y calidad [. . .]”. Art. 1631 del Código Civil de 1930, 31 LPRA ant. sec. 4511. En el contrato de préstamo, **el prestatario está obligado a entregar lo prestado, con sus intereses si se pactaron**, una vez el término haya vencido. *Torres Torres v. Torres Serrano*, 179 DPR 481, 492 (2010).

Por otro lado, en lo atinente al caso del epígrafe, en el que para garantizar la deuda los apelantes entregaron en prenda un pagaré, la Sección 2-104 de la Ley Núm. 208-1995, *Ley de Transacciones Comerciales*, dispone que un *instrumento negociable* es aquel instrumento escrito, firmado, que contenga una **promesa de pago de una suma dineraria específica**. Puede ser pagadero a la orden, al portador, a la presentación o en una fecha determinada. 19 LPRA sec. 504; *Santos de García v. Banco Popular*, 172 DPR 759, 769 (2007). Por igual, la referida

---

<sup>17</sup> En consideración a que la obligación objeto de controversia se perfeccionó bajo la vigencia del Código Civil de 1930, aplicaremos dicho cuerpo normativo y su jurisprudencia interpretativa al asunto planteado. Ello así, en armonía con el Artículo 1812 del Código Civil de 2020, *Actos y contratos celebrados bajo legislación anterior*, 31 LPRA sec. 11717, que dispone: “Los actos y contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior y que son válidos con arreglo a ella, surten todos sus efectos según la misma, con las limitaciones establecidas en este Código”. Cónsono con éste, el Artículo 1813, *Contratos en curso*, 31 LPRA sec. 11718, establece: “Las disposiciones de este Código no son aplicables a los contratos en curso de ejecución vigentes al momento de su vigencia”.

disposición establece que un *pagaré* se considera un instrumento negociable cuando constituye una *promesa*; es decir, “**existe un pagaré cuando hay un compromiso escrito de pagar el dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar**”. 19 LPRÁ sec. 504 (e); *Cruz Consulting v. El Legado*, 191 DPR 499, 510-511 (2014), que cita a *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653, 663 (2013). (Énfasis nuestro). El Tribunal Supremo ha expresado que “[u]na obligación para el cobro de dinero, como lo es un **pagaré transmisible por endoso** o por la mera entrega del documento, es por disposición de la ley un bien mueble aun cuando esté garantizada con hipoteca sobre bienes inmuebles”. *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 306 (2017). (Énfasis nuestro). Con relación a la transmisibilidad de un pagaré a la orden, la Sección 2-109 (b) de la Ley Núm. 208-1995 indica que “[u]na promesa u orden que no es pagadera al portador es pagadera a la orden si la misma es pagadera (i) a la orden de una persona identificada, o (ii) **a una persona identificada o a su orden**”. 19 LPRÁ sec. 509 (b). (Énfasis nuestro). Al respecto, el Alto Foro resolvió que “**un pagaré a la orden queda negociado por el endoso del tenedor, y se completa con la entrega**”. *Francisco Silva v. D.G.S.T. Two, Inc.*, 113 DPR 747, 748-749 (1983). (Énfasis nuestro).

### C.

La Ley Núm. 195-2011, *Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar*, 31 LPRÁ secs. 1858-1858k, confiere a todo individuo o jefe de familia domiciliado en Puerto Rico el derecho irrenunciable a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una vivienda que le pertenezca o posea legalmente, siempre y cuando estuviere ocupada por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal. 31 LPRÁ sec. 1858. Salvo unas excepciones puntuales, **este derecho protege a la propiedad de embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas**. 31 LPRÁ sec. 1858b. Como ejemplo de las referidas excepciones, el derecho no opera, entre otros, contra el acreedor hipotecario. 31 LPRÁ sec. 1858a (a).

Ahora, al acreedor hipotecario le aplica la Ley Núm. 184-2012, conocida como *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, 32 LPRA secs. 2881-2886. La legislación fue creada con el propósito de establecer un proceso compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor **en los procesos de ejecución de hipoteca de cualquier propiedad de vivienda principal** en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria. Véase, *Exposición de Motivos*, Ley Núm. 184-2012; *Franklin Credit Management Corp. v. George Riviello*, 2022 TSPR 70, 209 DPR \_\_ (2022), *Scotiabank de Puerto Rico v. Rosario Ramos*, 205 DPR 537, 548-549 (2020); *Bco. Santander v. Correa García*, 196 DPR 452, 462-463 (2016). El estatuto define el concepto *residencia o vivienda principal* como “[a]quella que se utiliza como el **hogar principal del deudor** o del deudor y su familia inmediata; y que **para fines contributivos sobre bienes inmuebles es aquella para la cual aplicaría la exención contributiva principal**”. 32 LPRA sec. 2881 (e). (Énfasis nuestro). El estatuto garantiza la protección del derecho incluso para aquellos beneficiarios que no residen la vivienda por razones de estudio, trabajo o servicio militar, entre otras instancias. 31 LPRA sec. 1858d.

La legislación dispone también que la celebración de una vista o acto de mediación compulsorio es un requisito jurisdiccional en casos donde se trate de una propiedad que constituya la vivienda principal del deudor. Ahora, según surge de la propia letra de la ley, **el procedimiento se impone únicamente en los litigios de ejecución de hipoteca**. *Bco. Santander v. Correa García*, *supra*, págs. 461-462.

#### D.

La Regla 38.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 38.1, dispone que, estando pendientes ante el tribunal “pleitos que comprendan cuestiones comunes de hechos o de derecho, el **tribunal podrá ordenar** la celebración de una sola vista o juicio de cualquiera o de todas las cuestiones litigiosas comprendidas en dichos pleitos, **podrá ordenar** que

todos los pleitos sean consolidados y **podrá dictar**, a este respecto, aquellas órdenes que eviten gastos o dilaciones innecesarias”. (Énfasis nuestro). Este mecanismo permite darle concreción al principio esencial de las Reglas de Procedimiento Civil de buscar “la solución justa, rápida y económica de todo procedimiento”. *Hosp. San Fco., Inc. v. Sria. de Salud*, 144 DPR 586, 592 (1997). Su uso persigue “evitar la proliferación de acciones, lograr la economía procesal y evitar la indeseable probabilidad de que surjan fallos incompatibles relacionados con un mismo incidente”. *Íd.*; *Vives Vázquez v. E.L.A.*, 142 DPR 117, 125 (1996).

El Tribunal Supremo ha opinado que “no es necesario que la totalidad de las cuestiones de hecho y de derecho sean idénticas” así como que “tampoco se requiere que tanto las cuestiones de hechos como las de derecho sean comunes... siendo suficiente que haya similaridad (*sic*) en una u otra”. *Vives Vázquez v. E.L.A.*, *supra*, pág. 127. Si bien no se requiere que las acciones a consolidarse sean de la misma naturaleza, la existencia de **identidad entre las partes es un aspecto que podría pesar sobre el ánimo de la persona juzgadora al tomar su decisión respecto a si procede o no la consolidación**. *Íd.* Así pues, al tenor del lenguaje usado en la Regla 38.1 de Procedimiento Civil, *supra*, antes citada, para que proceda una solicitud de consolidación debe cumplirse con los siguientes requisitos: “(1) que los casos presenten cuestiones comunes de hecho o de derecho, y (2) que éstos estén pendientes ante el tribunal”. *Hosp. San Fco., Inc. v. Sria. de Salud*, *supra*, pág. 592.

Al sopesar si debe emplearse este mecanismo, el tribunal debe evaluar si, “de acuerdo [con] las circunstancias particulares del caso la consolidación promueve la buena administración de la justicia, la aceleración en la resolución de disputas y la reducción en los costos de la litigación”. *M-Care Compounding et al. v. Depto. Salud*, 186 DPR 159, 172 (2012); *Vives Vázquez v. ELA*, *supra*, págs. 125-126. En ese sentido, el Tribunal Supremo destacó lo siguiente:

**[U]na determinación judicial inicial sobre una solicitud de consolidación, efectuada luego de un *análisis ponderado***

**de la totalidad de las circunstancias de los casos cuya consolidación se solicita, merecerá gran deferencia por parte del tribunal que la revise.** Sólo será alterada cuando se haya omitido considerar algún factor importante o cuando de alguna otra forma se incurra en un abuso de discreción. *Hosp. San Fco., Inc. v. Sria. de Salud, supra*, pág. 594, que cita a *Vives Vázquez v. ELA, supra*, pág. 142. (Bastardillas en el original, énfasis nuestro).

La Regla 15 (b) de Administración del Tribunal de Primera Instancia, 4 LPRa Ap. II-B, R. 15 (b), establece que la consolidación es autorizada por el juez o la jueza de la sala donde esté pendiente el caso de mayor antigüedad.

Pasemos ahora a aplicar la normativa antes esbozada a los hechos ante nuestra consideración.

### III.

En la presente causa, la parte apelante sostiene en los señalamientos de error A y B que el TPI carece de jurisdicción porque no se llevó a cabo el procedimiento jurisdiccional de mediación compulsoria entre el BPPR y el matrimonio Vega Vega. Aduce que, entre las partes litigantes, se suscribió un préstamo con garantía hipotecaria, sobre un inmueble que constituye la residencia principal de los apelantes y el cual fue designado como hogar seguro.

En este caso, según reseñamos, la Escritura Pública de Hipoteca 437 de 30 de septiembre de 2055, presentada ante el Registro de la Propiedad, no se ha inscrito, requisito indispensable para que las hipotecas voluntarias queden válidamente constituidas. Véase, Art. 188 de la *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, 30 LPRa ant. sec. 2605.<sup>18</sup> La inexistencia de una garantía de carácter real, torna la obligación del *Pagaré* en una de naturaleza personal, a favor del apelado. De hecho, el TPI dictó una *Sentencia Parcial* de desistimiento del BPPR sobre la causa de acción de ejecución hipotecaria, que pretendió reclamar una vez iniciado el pleito sobre cobro de dinero. Este pronunciamiento judicial advino final, firme e inapelable.

---

<sup>18</sup> Equivalente al Artículo 57 de la Ley Núm. 210-2015, *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 30 LPRa sec. 6084.

Por su parte, la Ley Núm. 184-2012 es clara al imponer el requisito jurisdiccional de la mediación compulsoria en los casos de ejecución de hipoteca de la residencia principal del deudor hipotecario. Así surge de la letra del estatuto, de la intención legislativa plasmada en la *Exposición de Motivos* y de su jurisprudencia interpretativa. Por lo tanto, es forzoso concluir que, por tratarse de una reclamación ordinaria de cobro de dinero y debido a la renuncia del BPPR a la acción de ejecución hipotecaria, ya que no existe una hipoteca eficazmente constituida, a la parte apelante no le asiste el derecho al procedimiento de mediación compulsoria, según estatuido en la Ley Núm. 184-2012.

Aun cuando es patente el hecho de la inexistencia de una hipoteca, en el error D, los apelantes imputan al BPPR el incumplimiento del Artículo 194 de la Ley Hipotecaria anterior. En específico, alegan la falta de notificación notarial de la cesión del crédito hipotecario e imputan la nulidad de dicha cesión. Por su pertinencia, citamos el articulado relacionado:<sup>19</sup>

**Artículo 193.**

La enajenación, cesión o subhipoteca del crédito hipotecario afectará a tercero desde su inscripción en el Registro. El deudor hipotecario no quedará obligado por dicho contrato a más de lo que lo estuviere por el suyo y siempre que haya sido notificado de acuerdo de a la sección siguiente. El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente. 30 LPRA sec. 2612. (Derogado).

**Artículo 194.**

Del contrato de cesión de crédito hipotecario, subhipoteca o cualquier otra forma de enajenación del crédito, se dará conocimiento al deudor o titular de la finca si fuese distinto, en forma notarial a menos que se estuviera en el caso del Artículo 195. La notificación de la cesión al deudor se hará constar en la inscripción, si el documento que acredita haberse hecho aquélla se presentara en el Registro después de verificada la inscripción, se extenderá la correspondiente nota. Cuando proceda dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, si se omite tal requisito será responsable el cedente de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta. 30 LPRA sec. 2613. (Derogado).

**Artículo 195.**

Cuando la hipoteca se hubiere constituido para garantizar títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido, con el título, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor, ni de

---

<sup>19</sup> Equivalentes a los Artículos 90 y 91 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA secs. 6117 y 6118.

hacerse constar la transferencia en el Registro. 30 LPRA sec. 2614. (Derogado).

Como puede verse, en los casos de hipotecas voluntarias constituidas para garantizar promesas de pago transferibles por endosos, se exime del requisito de notificación notarial al deudor. En esta modalidad, el deudor suscribe un pagaré a favor de un acreedor determinado o a su orden. El acreedor está definido porque se sabe quién es y al incluir la frase *o a su orden* significa que el pagaré es negociable, por lo que se puede transferir a otro acreedor mediante un endoso del cual se deja constancia en el mismo pagaré. El Registro de la Propiedad no toma razón de las sucesivas transferencias del pagaré. *FDIC v. Registrador*, 111 DPR 602, 604-606 (1981).<sup>20</sup>

En este caso, los apelantes emitieron el *Pagaré* a favor de Doral Bank, el instrumento incluía la frase *o a su orden*, por lo que era negociable y transferible por endoso. Así, el 11 de marzo de 2015, se transfirió válidamente al BPPR, mediante un *Allonge*, sin la obligación de dar conocimiento a los apelantes ni al Registro. Ciertamente, el BPPR es un tenedor de buena fe del instrumento. Por lo anterior, el argumento de falta de notificación de forma notarial es inmeritorio, ya que no se apoya en el Derecho vinculante.

Igualmente infundado es el señalamiento del error C, en que la parte apelante denuncia que no se ha realizado el descubrimiento de prueba. Como se ha expuesto, la causa de acción del pleito del epígrafe es de cobro de dinero. Para demostrar su acreencia, el BPPR debía demostrar que era el acreedor de una deuda válida, líquida, vencida y exigible, así como que los apelantes eran sus deudores. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32, 43 (1986). Para ello, presentó el *Pagaré*, debidamente endosado a su favor. El instrumento negociable, que es parte del expediente desde la presentación de la *Demanda*, describe la obligación dineraria asumida por los apelantes, quienes suscribieron el documento

---

<sup>20</sup> Véase, además, L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 2da. ed., Jurídica Editores, 2002, págs. 507-508.

ante un notario público. Del mismo modo, en su *Solicitud de Sentencia Sumaria*, el BPPR alegó el incumplimiento de los apelantes con los plazos mensuales desde febrero de 2018. En su *Oposición*, la parte apelante no sólo no derrotó los hechos propuestos como incontrovertidos por el apelado, sino que aceptó haber suscrito el *Pagaré* y admitió su incumplimiento de pago desde febrero de 2018. Por ende, los hechos relevantes a la controversia esencial del pleito resultaron incontrovertidos y únicamente restaba aplicar el Derecho. De esta forma, procedía que el TPI emitiera un dictamen sumario y, a la luz de la doctrina contractual, ordenara a los apelantes a satisfacer su obligación según lo pactado. Decididamente, en este caso, era innecesario un descubrimiento de prueba y un juicio en su fondo, toda vez que el expediente contaba con evidencia pertinente, admisible y no controvertida de la acreencia a favor del BPPR. En aras de una resolución justa, rápida y económica de la causa de acción de cobro de dinero, procedía la resolución sumaria del caso, sin llevar a cabo el descubrimiento de prueba.

Finalmente, en el señalamiento de error E, la parte apelante impugna la no consolidación del pleito de autos con el caso MZ2020CV00626, que todavía promueve contra MAPFRE.

Una vez examinada la *Resolución* denegatoria de la consolidación, somos del criterio que el TPI, previo a su determinación desfavorable a la consolidación, realizó un análisis ponderado, carente de abuso de discreción, sobre si los casos estaban pendientes de resolución y si presentaban o no cuestiones comunes de hecho o de derecho. Concluyó que las causas de acción en ambas reclamaciones en nada se relacionaban.<sup>21</sup> No intervendremos con ese juicio.

Si bien los casos MZ2019CV01529, *cobro de dinero*, y MZ2020CV00626, *incumplimiento de contrato*, estaban pendientes ante dos salas del foro primario y tienen en común a los apelantes como partes,

---

<sup>21</sup> El TPI incidió al consignar que el huracán María se remontaba al 2020, en lugar del 2017. Ese *lapsus* es insuficiente para fundamentar la consolidación de los litigios.

la ausencia de similitud de las causas de acción y la diferencia de la complejidad de cada pleito constituyen fundamentos suficientes para rechazar la consolidación. Nótese que el pleito del título ni siquiera requirió una vista en su fondo, sino que la evaluación de los documentos que obraban en el expediente, unido a las admisiones de los apelantes, contribuyeron a la resolución abreviada de la controversia. De otro lado, el litigio contra MAPFRE, de fecha más reciente, no ha culminado el descubrimiento de prueba, incluyendo prueba pericial. De haber consolidado los casos, la demora hubiera representado un perjuicio innecesario y oneroso para el BPPR. Nótese, además, que la determinación judicial que revisamos no afecta el pleito contra MAPFRE. Asimismo, cualquier dictamen que emita el tribunal en dicho pleito, en absoluto incide con el derecho del BPPR a cobrar su crédito.

Opinamos que, en el ejercicio de su discreción, al denegar la consolidación del pleito que la parte apelante promueve contra MAPFRE, el tribunal primario no incurrió en error en la aplicación de la norma procesal. Por el contrario, la determinación promovió la sana administración de la justicia, la resolución expedita y, por ende, la economía procesal y de los costos de litigación. Esa decisión merece gran deferencia por parte de este foro revisor.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Sentencia Sumaria* impugnada.

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