

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ENHANCERS, INC.
Demandante-Apelante

V.

GREENVILLE APTS.,
INC.

Demandado-Apelado

KLAN202300529

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Guaynabo

Civil Núm.:
D2CD2016-0208

SOBRE:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca

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

Salgado Schwarz, Carlos, G., Juez Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 agosto de 2023.

Comparece Enhancers, Inc. (Enhancers o Apelante) y nos solicita que revisemos una *Sentencia Enmendada* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Guaynabo (TPI o foro primario) el 10 de mayo de 2023, notificada el 19 del mismo mes y año. Mediante el referido dictamen, el TPI concluyó que Enhancers no cumplió con el peso probatorio para demostrar que se hubiese configurado la subrogación especial contemplada por el Art. 64 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *infra*. Por lo cual, no existiendo una garantía real sobre el bien inmueble, el foro primario determinó que procedía conceder la reclamación en cobro de dinero y denegar la causa de acción en ejecución de hipoteca.

Por los fundamentos que procedemos a exponer revocamos el dictamen apelado.

-I-

El 31 de agosto de 2016, Enhancers presentó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de Greenville Apts. (Greenville o Apelada).¹ En síntesis, alegó: que vendió un terreno a Greenville por \$140,000; que esta última retuvo dicha cuantía, pero nunca le remitió el dinero a LSREF2 Holdings, LTD, Inc. (acreedor hipotecario); que, ante el impago, el acreedor hipotecario demandó a Enhancers en cobro de dinero y ejecución de hipoteca; que como parte de una transacción extrajudicial, Enhancers adquirió su propio pagaré, el cual no puso en circulación, por lo que exige su satisfacción a modo de subrogación, al amparo del Art. 64 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *infra*. A base de lo anterior, solicitó que se ordenara a Greenville pagarle a Enhancers la cantidad de \$141,000 más intereses acumulados a razón de 15% desde el 5 de mayo de 2010 (\$133,694.20, los cuales aumentaban \$57.95 diariamente hasta el pago de la obligación) y un 10% de la cuantía principal del pagaré hipotecario (\$14,654.00) en concepto de costas y honorarios de abogado, para un total de \$289,348.20.

El 23 de diciembre de 2016, Greenville presentó su *Contestación a la Demanda*.² Dispuso que Enhancers no podía subrogarse en los derechos del acreedor hipotecario, puesto que al adquirir su propio pagaré extinguió su negociabilidad, por configurarse una confusión de derechos. A su vez, dispuso que, de proceder el cobro de dinero en su contra, la acción debía estar supeditada al monto que pagó Enhancers para adquirir el

¹ Apéndice del Recurso (*Apéndice*), págs. 1-28.

² *Id.*, págs. 29-32.

crédito y no a la suma pactada en el contrato de compraventa celebrado entre las partes. Por otro lado, instó una *Reconvención* mediante la cual expuso que Enhancers no le dio conocimiento de la demanda que había presentado el acreedor hipotecario en su contra. Debido a ello, entendía que debía ser indemnizada por los daños a los cuales estuvo expuesta, al colocársele en un estado de indefensión ante la posibilidad de perder su interés propietario sobre el inmueble. A su vez, alegó que las actuaciones de Enhancers evidenciaban actuaciones de mala fe y manos sucias de su parte, por lo que solicitó la imposición de honorarios de abogado por temeridad.

El 30 de enero de 2017, Enhancers presentó una *Solicitud de Desestimación de Reconvención*.³ En esta, sostuvo que el Departamento de Estado había revocado y cancelado el *Certificado de Incorporación* de Greenville, lo que conllevaba que esta no tuviese la capacidad jurídica para instar la referida causa de acción.

Luego de ciertas réplicas,⁴ el TPI notificó una *Orden* el 28 de marzo de 2017 declarando *No Ha Lugar* la petición de desestimación.⁵

El 17 de abril de 2017, Enhancers presentó una *Réplica a Reconvención*.⁶ En lo pertinente, expuso que el Sr. José Rivera Trinidad, como incorporador y miembro de la Junta de Directores de Greenville, conocía de la acción judicial instada por el acreedor hipotecario en contra de Enhancers. Esto pues, dicho asunto le fue notificado en ese entonces por el representante legal de Enhancers y, además, porque el señor Rivera Trinidad

³ *Apéndice*, págs. 33-35.

⁴ *Id.*, págs. 36-47.

⁵ *Id.*, págs. 48-50.

⁶ *Id.*, págs. 51-55.

alegadamente acudió en múltiples ocasiones al tribunal a verificar el expediente del caso y nunca decidió intervenir en el mismo.

Con posterioridad, ambas partes presentaron solicitudes de sentencia sumaria.⁷ Por un lado, Greenville reiteró su alegación de confusión de derechos, mientras que, por el otro, Enhancers se sostuvo en que estaba cobijada por el Art. 64 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *infra*. De igual forma, ambas presentaron sus respectivas oposiciones y réplicas a los escritos instados por cada una.⁸

El 1 de octubre de 2019, el TPI emitió una *Resolución* declarando *No Ha lugar* las peticiones de sentencia sumaria ante su consideración y ordenando la continuación de los procedimientos.⁹ El foro primario determinó que existían varios hechos en controversia que impedían la disposición sumaria del pleito.

Greenville presentó una *Moción de Reconsideración en cuanto a Resolución notificada el nueve (9) de octubre de 2019*, la cual fue denegada por el TPI el 13 de noviembre de 2019.¹⁰

Inconformes, Greenville y Enhancers acudieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante dos recursos de *certiorari* (KLCE201901650 y KLCE201901660) presentados los días 12 y 19 de diciembre de 2019, respectivamente; y consolidados el 30 de enero de 2020.¹¹ No obstante, el

⁷ *Apéndice*, págs. 58-96, 105-109.

⁸ *Id.*, págs. 97-104, 110-141.

⁹ *Id.*, págs. 142-149.

¹⁰ *Id.*, págs. 150-152.

¹¹ *Id.*, págs. 159-194.

10 de febrero de 2020, un panel hermano de esta Curia emitió una *Resolución* denegando expedir los mismos.¹²

La Conferencia con Antelación al Juicio fue señalada para el 8 de julio de 2021.¹³ Surge del expediente que ese día Greenville solicitó al TPI que autorizara una ampliación del descubrimiento de prueba, con el fin de ordenar a Enhancers que divulgara los detalles, incluido el pago de la transacción mediante la cual adquirió el pagaré que garantizaba la hipoteca objeto del pleito. En vista de ello, el TPI le requirió a la Apelada que en un término de veinte (20) días expusiera su petición por escrito.

Como consecuencia de lo anterior, el 28 de julio de 2021, Greenville presentó una *Moción solicitando que se complete el descubrimiento de prueba en cuanto a proveer evidencia del pago realizado para ser portador del pagaré hipotecario*.¹⁴ En síntesis, argumentó que Enhancers se negaba a proveer cierta información requerida en un interrogatorio, la cual buscaba conocer la cantidad de dinero pagada al acreedor hipotecario y la documentación que evidenciara dicha transacción. Según consideraba, esta información era pertinente para determinar si el pagaré hipotecario se obtuvo de manera legítima y *bonafide* y, además, para evidenciar el presunto enriquecimiento injusto que pretende tener Enhancers. Por otra parte, añadió que aún no se había hecho disponible el pagaré original, por lo que desconocía si el mismo contenía algún endoso o si la Apelante en efecto lo tenía en su posesión.

¹² *Apéndice*, págs. 195-206.

¹³ *Id.*, pág. 240.

¹⁴ *Id.*, págs. 241-246.

El 16 de agosto de 2021, Enhancers presentó una *Oposición a Moción Solicitando Se Complete el Descubrimiento de Prueba*.¹⁵ Reclamó que no tenía deber alguno de divulgar la suma de dinero que le pagó al acreedor hipotecario, pues lo importante es que se había subrogado en la posición de este al amparo del Art. 64 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *infra*. Además, dispuso que al amparo del Art. 91 del mismo estatuto la compra y transferencia, por endoso o al portador de un instrumento negociable garantizado con una hipoteca no se le tiene que notificar al deudor hipotecario. Por lo cual, consideraba que la solicitud de Greenville era improcedente en derecho.

El 2 de noviembre de 2021, el TPI notificó una *Resolución*, notificada el día 5 del mismo mes y año, mediante la cual concluyó que la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *infra*, dispone que se entenderá transferido el instrumento negociable sin la necesidad de informarle al deudor y que, por tanto, requerir que se divulgue detalladamente cuanto se pagó por la tenencia del instrumento es improcedente en derecho.¹⁶ Por lo cual, declaró *No Ha Lugar* la moción de Greenville y ordenó continuar los procedimientos.

Luego de varios trámites procesales, incluido la celebración del juicio en su fondo, el TPI emitió una *Sentencia* el 13 de marzo de 2023, notificada el día 17 siguiente.¹⁷ No obstante, la determinación emitida fue objeto de solicitudes de reconsideración presentadas por Enhancers y Greenville. Con el fin de ponderar dichas

¹⁵ *Apéndice*, págs. 247-256.

¹⁶ *Id.*, págs. 257-261.

¹⁷ *Id.*, págs. 300-316.

peticiones, el foro primario llevó a cabo una Vista Argumentativa el 24 de abril de 2023.

Evalutados los argumentos de ambas partes, el TPI emitió una *Sentencia Enmendada* el 10 de mayo de 2023, notificada el 19 de mayo de 2023.¹⁸ En su dictamen, el foro primario hizo constar las siguientes determinaciones de hechos:

1. En el 2006[,], el Sr. José Rivera Trinidad y su esposa vendieron a Enhancers, Inc., su finca sita en el Barrio Hato Nuevo de Guaynabo.
2. Enhancers, Inc., es una corporación doméstica, con dirección en el número 1612 de la Avenida Ponce de León, primer piso, en San Juan (Estipulación de las partes número 1 de 12 de diciembre de 2022).
3. En el 2007[,], Enhancers, Inc., obtuvo un préstamo de Firstbank Puerto Rico por la suma principal de \$280,000.00.
4. Como garantía, Enhancers, Inc., suscribió dos pagarés hipotecarios y dos hipotecas, correspondientes a la finca número 35,105 del Barrio Islote de Arecibo y la finca número 13,036, de la Urbanización Greenville, del Barrio Hato Nuevo de Guaynabo.
5. La controversia de marras se centra en la finca 13,036, sita en Guaynabo.
6. El 5 de agosto de 2007 [sic], Enhancers suscribió "Pagaré Hipotecario" ante el notario Jorge E. Pérez Casellas, por la suma principal de \$146,540.00, con intereses al 15% anual. **El instrumento[,], pagadero al portador, con vencimiento a la presentación.**¹⁹ (Estipulación de las partes número 3 de 12 de diciembre de 2022).
7. **Enhancers constituyó hipoteca voluntaria a favor del acreedor hipotecario,** mediante escritura pública número 40 de 5 de agosto de 2007, ante el notario Jorge E. Pérez Casellas.²⁰ **Esta hipoteca[,], para garantizar el pago total y completo de la deuda que evidencia el "Pagaré Hipotecario", así como el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones que contiene, y otras condiciones y créditos.** (Estipulación de las partes número 3 de 12 de diciembre de 2022).

¹⁸ Apéndice, págs. 301-316; 346-363.

¹⁹ *Id.*, pág. 06. El Pagaré Hipotecario expresa la fecha del 5 de septiembre de 2007.

²⁰ *Id.*, págs. 07-19.

8. La hipoteca se constituyó sobre la finca 13,036, que corresponde a la siguiente descripción:

---URBANA: Solar que se marca con el número ocho (8) en el plano de inscripción de la Urbanización Greenville de Guayama Estates, Inc., sita en el Barrio Hato Nuevo de Guaynabo, Puerto Rico, con una cabida superficial de 4,178403 [sic.] metros cuadrados. Con lindes por el NORTE, su derecha entrando, en una distancia de ciento nueve metros cuadrados con quinientos cuarenta y seis milímetros (109.546 m.c.), con el solar número nueve (9), propiedad de Erie Freire Moya; por el SUR, su izquierda entrando, en una distancia de cincuenta y cinco metros cuadrados y dos centésimos (55.92 m.c.) en una curva con el camino de la misma urbanización que la separa del solar número seis (6) y en una distancia de setenta y dos metros adicionales (72.63 m.c.) con el solar número siete (7) de la misma urbanización; por el ESTE, en una distancia de 18.965 metros, con la Calle número 2 de la urbanización que lo separa del solar número 22; y por el OESTE, su fondo, en una distancia de 32.40 metros, con terrenos de José Muñoz McCormick.

Este es el remanente luego de la segregación de 200.00 metros cuadrados.

--La propiedad consta inscrita al folio 97 del tomo 194 del Registro de la Propiedad de Guaynabo, finca número 13,036.

--La hipoteca consta inscrita bajo la Ley 216-2010, Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad, en la inscripción octava del Registro de la Propiedad de Guaynabo.

(Estipulación de las partes número 3 de 12 de diciembre de 2022).

9. **Enhancers, Inc., vendió la finca número 13,036 a Greenville Apts., Inc., mediante la escritura de compraventa número 1 de 5 de mayo de 2010, del notario Iván Díaz López, por el precio de \$141,000.00.**²¹ (Estipulación de las partes número 4 de 12 de diciembre de 2022).
10. Greenville Apts., Inc., es una corporación doméstica. Carmen E. Báez Ortega es su agente residente, con dirección en la Calle 1, C-6, de la Urbanización Valle Escondido, en Guaynabo. (Estipulación de

²¹ Apéndice, págs. 20-26.

las partes número 2 de 12 de diciembre de 2022).

11. **Entre los términos y condiciones de la escritura de compraventa,** se dispuso lo siguiente:

---DOS: **Se realiza esta compraventa por el precio convenido y alzado de ciento cuarenta y un mil dólares (\$141,000.00), cuyo precio de compraventa LA COMPRADORA los retiene para pagar en su día la hipoteca que grava LA PROPIEDAD.** -----

---TRES: LA COMPRADORA tendrá dos años a partir de este otorgamiento para saldar dicho balance adeudado al acreedor hipotecario, y se compromete a continuar pagando las mensualidades de dicho préstamo hipotecario, el cuales [sic] a razón de mil doscientos cincuenta y cinco dólares y treinta y ocho centavos (\$1,255.38), mensuales mientras no haya saldado en su totalidad dicho balance adeudado, comenzando con el pago correspondiente al mes de mayo en curso. En caso que LA COMPRADORA se atrase en dos o más pagos mensuales de dicho pago, o que deje que transcurra en exceso de dos años a partir del presente otorgamiento sin que dicha parte haya pagado en su totalidad el balance adeudado en la hipoteca, LA VENDEDORA tendrá un derecho de retroventa sobre LA PROPIEDAD por el mismo precio, y bajo los mismos términos y condiciones de pago acordados en la presente escritura, o por lo adeudado al acreedor hipotecario a la fecha de ejercerse dicho derecho de retroventa, lo cual sea menor. -----

---El derecho de titularidad de LOS COMPRADORES sobre LA PROPIEDAD no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad sin que se inscriba simultáneamente el derecho de retroventa de LA VENDEDORA que aquí se ha acordado.

(Estipulación de las partes número 7 de 12 de diciembre de 2022).

12. El 5 de mayo de 2010, día en que se otorgó la escritura de compraventa, las partes suscribieron otro documento titulado "Acuerdo y/o Recibo".²² (Estipulación de las partes número 6 de 12 de diciembre de 2022).
13. El documento titulado "Acuerdo y/o Recibo" respondió a una preocupación de Greenville en caso [de] que Firstbank no liberase la

²² Apéndice, págs. 75-77.

propiedad, puesto que las partes eran conscientes [de] que la deuda de Enhancers con el banco era mayor. (Exhibit 3 por estipulación).

14. José Rivera Trinidad intervino en representación de Greenville Apts., Inc., tanto en la escritura de compraventa como en el documento titulado "Acuerdo y/o Recibo".
15. Enhancers reconoce que Greenville efectuó pagos correspondientes a cuatro mensualidades, a razón de \$1,255.00 cada una, sin contemplar el pago remanente de 0.38 centavos mensuales.
16. Sin embargo, Greenville evidenció cuatro pagos, correspondientes a cinco mensualidades, sin inclusión de centrados [sic], para un crédito total ascendente a \$6.275.00
17. Greenville efectuó un primer pago mediante dos giros postales. Un giro de Moneygram por \$1,000.00, de 25 de mayo de 2010, giro número R103216982011. Otro giro de Moneygram por \$255.00, de igual fecha, número R103216982022. (Exhibit 1 de la parte demandada-reconviniente).
18. Greenville efectuó un segundo pago por \$2,510.00, mediante cheque número 1069 emitido por JRT Engineering, Inc., fechado el 11 de junio de 2010. (Exhibit 2 de la parte demandada-reconviniente).
19. Greenville efectuó un tercer pago por \$1,255.00, mediante cheque número 1070 emitido por JRT Engineering, Inc., fechado el 6 de agosto de 2020. (Exhibit 3 de la parte demandada-reconviniente).
20. Greenville efectuó un cuarto pago por \$1,255.00, mediante cheque número 1072 emitido por JRT Engineering, Inc., fechado el 5 de octubre de 2010. (Exhibit 4 de la parte demandada-reconviniente).
21. Las siglas JRT de JRT Engineering, Inc., corresponden a las iniciales de José Rivera Trinidad.
22. El Sr. José Rivera Trinidad, en representación de Greenville, Inc., entregó todos estos pagos personalmente a la Sra. Martha Ramírez García, en calidad de presidenta de Enhancers, Inc.
23. Greenville no efectuó pago adicional a Firstbank o a Enhancers.
24. Greenville no reclama crédito adicional a la suma de \$6,275.00.
25. **Greenville no pagó a Firstbank ni a Enhancers el remanente retenido de la suma original de \$141,000.00.**

26. Enhancers nunca ejerció el derecho de retroventa pactado en la escritura de compraventa.
27. Firstbank Puerto Rico demandó a Enhancers, Inc., en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, caso D CD2011-1818.²³ (Exhibit 6 por estipulación).
28. Durante el trámite del caso D CD2011-1818, el Tribunal autorizó la sustitución de la parte demandante Firstbank Puerto Rico a LSREF2 Island Holdings LTD. (Exhibits 6 y 7 por estipulación).
29. **LSREF2 Island Holdings LTD y Enhancers, Inc., presentaron estipulación de desistimiento voluntario con perjuicio, donde se limitaron a informar al Tribunal que "han resuelto todas las controversias de este caso extrajudicialmente".**²⁴ (Exhibit 6 por estipulación).
30. El Tribunal acogió la solicitud de las partes, por lo que dictó sentencia de desistimiento, con perjuicio, el 12 de julio de 2016, en el caso D CD2011-1818. (Exhibit 7 por estipulación).
31. **El 3 de agosto de 2016, Greenville presentó la escritura de compraventa, de 5 de mayo de 2010, en el Registro de la Propiedad.** (Exhibit 4 por estipulación).
32. La escritura de compraventa fue inscrita el 2 de mayo de 2017 en el Registro Inmobiliario Digital, inscripción 9. (Exhibit 5 por estipulación).
33. Greenville Apts., Inc., es al presente la dueña registral de la finca número 13,036. (Estipulación de las partes número 5 de 12 de diciembre de 2022).
34. **Enhancers, Inc., al momento del juicio, estaba en posesión del pagaré hipotecario a la orden del portador, suscrito bajo juramento por Martha Ramírez García el 5 de septiembre de 2007, en capacidad de presidenta de Enhancers.** (Exhibit 8 por estipulación).
35. **El original del pagaré hipotecario, presentado en el juicio y desglosado al obrar copia fiel y exacta marcada como Exhibit 8 por estipulación, no contiene endoso alguno o nota de cancelación.**
36. **Enhancers, Inc., nunca puso en circulación el pagaré al adquirirlo.**
37. Enhancers, Inc., es al presente[,] acreedora de su propia deuda. Enhancers, Inc., no evidenció fehacientemente la subrogación especial a la que alude el

²³ Apéndice, págs. 82-86.

²⁴ Id., págs. 94-96.

artículo 64 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmueble.

38. La mediación compulsoria no resulta de aplicación al tratarse de una transacción entre personas jurídicas, máxime cuando el solar no constituye residencia principal. (Énfasis nuestro).²⁵

A base de las determinaciones fácticas anteriores, y de su interpretación del derecho, el foro primario concluyó que Enhancers no presentó prueba suficiente para demostrar que tenía alguna garantía real sobre el inmueble en cuestión. Ello, debido a que no produjo documento alguno que acreditara el negocio jurídico mediante el cual advino poseedora del pagaré hipotecario. Por el contrario, el TPI dispuso que la Apelante descansó en su testimonio de que obtuvo el pagaré mediante un acuerdo con su acreedor, por una suma indefinida. A juicio del TPI, dicho planteamiento resultaba insuficiente para que pudiera operar la subrogación especial contemplada en el Art. 64 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, *infra*.

No obstante, el TPI reconoció que Enhancers tenía un crédito personal a su favor por la cantidad de \$134,725 (los \$141,000 reclamados menos \$6,275 previamente abonados por Greenville). Además, el foro primario concluyó que era improcedente la alegación de Greenville en cuanto a que se debía ajustar dicha cuantía a lo que Enhancers hubiese pagado al acreedor hipotecario, debido a que la figura del retracto de crédito litigioso no es de aplicación al presente caso. Por último, el TPI consideró que la *Reconvención* instada por Greenville no tenía méritos, ya que solicitaba

²⁵ *Apéndice*, págs. 350-355.

indemnización por unos daños que no se habían materializado.

El 5 de junio de 2023, Greenville presentó una *Moción de Enmiendas a Determinaciones de Hechos y Reconsideración*.²⁶

Por su parte, el 20 de junio de 2023, Enhancers compareció ante esta Curia mediante recurso de apelación. En su petición, la Apelante le imputó al TPI haber cometido los siguientes errores:

1. Cometió grave error de derecho el TPI en la interpretación y aplicación del Artículo 64 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Ley Núm. 210 de 2005 [sic.] y en haberle requerido a Enhancers que cumpliera con unos requisitos que el estatuto no requiere sobre la presentación de una vivienda en particular para poder tener derecho a la acción real de ejecución de hipoteca.

2. Cometió grave error el TPI al haberle requerido a Enhancers que tenía que haber presentado evidencia sobre el negocio jurídico con el acreedor, mediante el cual advino en tenedor y legítimo dueño del pagaré hipotecario, para permitirle la subrogación en la hipoteca de conformidad con el Artículo 64 antes citado.

3. Cometió grave error de derecho el TPI al no haber concedido intereses por mora sobre la suma de \$134,725.00 que condenó a Greenville a pagarle a Enhancers, contados a partir del 5 de mayo de 2012 según pactado hasta su completo pago, y fijados por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, de conformidad con el Artículo 1169 del Código Civil de 2020.

El 30 de junio de 2023, Enhancers presentó una *Moción Suplementando Apéndice*. Mediante esta, nos informó que el 21 de junio de 2023 el TPI emitió una *Resolución*, notificada al día siguiente, mediante la cual proveyó "no ha lugar la solicitud de

²⁶ Apéndice, págs. 364-367.

reconsideración de sentencia enmendada, presentada por [Greenville]”.

El 19 de julio de 2023, Greenville presentó una *Moción Sobre Falta de Jurisdicción*. Expuso que, conforme lo dispuesto por la Regla 43.2 de Procedimiento Civil,²⁷ el plazo para apelar había quedado interrumpido por la *Moción de Determinaciones de Hechos Adicionales y Reconsideración* presentada ante el TPI el 20 de junio de 2023. Por lo cual, debido a que para la fecha en que fue instada la apelación el foro primario todavía no había resuelto dicha petición, el plazo para apelar no había comenzado a transcurrir. A base de ello, nos solicitó que rehusáramos atender el recurso ante nuestra consideración.

El 26 de julio de 2023, Enhancers presentó una *Oposición a Moción sobre falta de jurisdicción*. Alegó que, conforme a lo dispuesto por el Tribunal Supremo en *Caratini v. Collazo Systems*, 158 DPR 345 (2003), la *Moción de Enmienda a Determinaciones de Hechos y Reconsideración* de Greenville no tuvo el efecto de interrumpir el plazo para apelar la *Sentencia Enmendada*. Ello, pues las determinaciones propuestas habían sido ya planteadas o pudieron serlo en su primera moción de reconsideración; las determinaciones propuestas no estaban relacionadas directamente con la enmienda recogida en la *Sentencia Enmendada*; y la enmienda recogida en la *Sentencia Enmendada* no fue una sustancial, puesto que el dictamen permaneció en esencia inalterado.

²⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 43.2.

Evaluated los escritos de ambas partes, el 3 de agosto de 2023 emitimos una *Resolución* mediante la cual declaramos *No Ha Lugar* la *Moción Sobre Falta de Jurisdicción* de Greenville.

Transcurridos los treinta (30) días dispuestos por la Regla 22 del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones,²⁸ sin que la Apelada presentara un alegato en oposición al presente recurso, nos encontramos en posición de resolver.

-II-

A. La Hipoteca

El contrato de hipoteca supone la existencia de dos figuras jurídicas, a saber, una obligación principal, y la hipoteca en sí, que sirve de garantía al acreedor de la primera. No se concibe una hipoteca sin obligación garantizada.²⁹ Este carácter accesorio explica que la hipoteca subsista efectivamente, mientras el crédito que asegura tenga vida. Extinguido el crédito, se extingue la hipoteca; transmitido el crédito, se transmite la hipoteca; la nulidad o ineficacia del crédito provoca la nulidad o ineficacia de la hipoteca.³⁰

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 la propia hipoteca. En cuanto a las primeras, la extinción ocurre por pago, pérdida, condenación, **confusión**, compensación y novación.³¹

Confusión de Derechos

²⁸ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 22.

²⁹ *R&G v. Registradora*, 162 DPR 602, 607 (2004); *Liechty v. Descartes Saurí*, 109 DPR 496, 501-502 (1980).

³⁰ *Íd.*

³¹ *R&G v. Registradora*, *supra*, a la pág. 608.

En nuestro ordenamiento, la confusión de derechos es un modo de extinguir las obligaciones. Al respecto, el Art. 1153 de nuestro Código Civil de 2020, dispone lo siguiente en lo pertinente:

Cuando en una misma persona se reúnen las calidades de acreedor y deudor, la obligación se extingue conjuntamente con sus garantías.

.

Lo dispuesto en esta sección sobre la confusión de derechos, no es de aplicación a la readquisición de un instrumento negociable por su deudor, cuando este opta por ponerlo nuevamente en circulación.³²

Excepción a la confusión de derechos

Por jurisprudencia originalmente, se establece una excepción a la regla de la confusión de derechos: el caso de la hipoteca en garantía de título al portador. Para este caso, el Tribunal Supremo indicó que, cuando el librador del pagaré lo recupera, no se produce la cancelación del crédito por confusión de derechos si éste opta por ponerlo nuevamente en circulación.³³ Más adelante, en *R&G v. Registradora*, el Tribunal Supremo extendió la aplicabilidad de esta excepción, al especificar que no importaba cuánto tiempo estuviera el pagaré al portador en manos del librador, mientras estuviera vigente, la confusión temporera cesa al negociarlo poniéndolo nuevamente en circulación.³⁴ El

³² 31 LPRC sec. 9241.

³³ *R&G v. Registradora*, supra, a la pág. 608, citando a *Calo Rivera v. Reyes*, 115 DPR 123, 127 (1984); *FDIC v. Registrador*, 111 DPR 602, 608 (1981); *Srio. de Hacienda v. Tribunal Superior*, supra. Entonces, explicó:

Ello es así, puesto que la confusión de los derechos de acreedor y deudor, en los casos de hipoteca en garantía de títulos tra[n]smisibles por endoso o al portador, puede ser de carácter temporal[,] de manera [] que[,] cuando cese o se revoque la confusión, deben cesar los efectos extintivos que supone y, en consecuencia, la obligación cancelada por razón de la confusión renace en los mismos términos y forma en que se hallaba al ocurrir dicha confusión. *Íd.*

³⁴ *R&G v. Registradora*, supra, págs. 609-610. El Máximo Foro declaró que: "el pagaré no pierde su negociabilidad por el episodio temporero de confusión de derechos en que se encuentra", máxime

Tribunal Supremo enfatizó que la norma se establecía con el propósito de que se interpretase la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de modo que facilite y proteja el tráfico comercial.³⁵

B. La Venta de un Bien Inmueble Hipotecado

En cuanto a la obligación garantizada por hipoteca, el Art. 64 de la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (Ley del Registro), según enmendada, dispone que:

En caso de venta de la finca hipotecada, el deudor obligacional no será relevado de su responsabilidad hasta tanto el acreedor preste su consentimiento expreso. Una cláusula de retención del precio por el comprador para pagar el importe de una hipoteca no libera al vendedor y deudor hipotecario original de su responsabilidad, en ausencia de consentimiento expreso del acreedor.

Si no se ha pactado la transmisión de la obligación, pero el comprador descuenta su importe del precio de venta, o lo retiene, aunque no se exprese en la escritura, y al vencimiento de la obligación[,] ésta es satisfecha por el deudor que vendió la finca, quedará subrogado éste en el lugar y grado del acreedor hasta tanto el comprador le reintegre el total adeudado.³⁶

Del segundo párrafo del citado artículo, es evidente que "si el comprador incumple con el pago de la hipoteca y el vendedor de la cosa tiene que responder ante el acreedor hipotecario, el vendedor puede subrogarse en los derechos que tenía el acreedor hipotecario en la finca".³⁷

cuando el pagaré readquirido estaba todavía vigente y vencía cuatro años más tarde. *Íd.*; *Calo Rivera v. Reyes*, supra, pág. 127; *Srio. de Hacienda v. Tribunal Superior*, supra, pág. 444.

³⁵ *R&G v. Registradora*, supra, pág. 612; *Royal Bank of Canada v. Registrador*, 105 DPR 414 (1976); *Srio. de Hacienda v. Tribunal Superior*, supra; *Arroyo v. Registrador*, 86 DPR 362, 374 (1962); *Roca v. Banco Territorial y Agrícola*, 6 DPR 164, 169 (1904).

³⁶ 30 LPRA sec. 6091 (énfasis nuestro).

³⁷ A.C. Gómez Pérez & L. I Quintana Lloréns, *La Hipoteca en el Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño*, Editorial Temis S.A., Bogotá, Colombia, 2021, pág. 84.

Por su parte, el Art. 64.1 del *Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico* (Reglamento Hipotecario) expresa que:

Cuando el deudor que vendió la finca hipotecada pague la deuda asegurada por ésta, en el caso previsto en el segundo párrafo del Artículo 64 de la Ley, será título bastante para hacer constar en el Registro la subrogación establecida en este precepto, la escritura de carta de pago en que el vendedor manifieste que hace uso de dicha subrogación, siempre que se notifique al titular de la finca con arreglo al Artículo 90 de la Ley.³⁸

A su vez, el Art. 90 de la Ley del Registro dispone lo siguiente:

La enajenación o la cesión del crédito hipotecario afectarán a tercero desde su inscripción en el Registro.

El deudor hipotecario no quedará obligado por dicha enajenación o cesión en más de lo que esté por el suyo y siempre que haya sido notificado según se dispone por Reglamento.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

30 LPRA sec. 6117.

C. Instrumentos Negociables

No obstante lo anterior, nuestro Tribunal Supremo estableció más recientemente que los instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador requieren un tratamiento distinto al implantado sobre los pagarés y las hipotecas reguladas por el Código Civil.³⁹ A estos efectos, aclaró que, debido a la negociabilidad de los instrumentos en el tráfico comercial, estos se rigen por la *Ley de Transacciones*

³⁸ Reglamento General para la Ejecución de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Reglamento Núm. 8814, Departamento de Justicia, 31 de agosto de 2016, R. 64.1.

³⁹ *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, 202 DPR 950, 962 (2019).

Comerciales (LTC), según enmendada, Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995.⁴⁰

Para llegar a dicha conclusión, el Tribunal Supremo se amparó en la mencionada LTC, en consonancia con lo dispuesto en la Ley del Registro,⁴¹ hilvanando de la siguiente manera los eslabones.

En primer término, la propia Ley del Registro orienta hacia la aplicación del LTC para asuntos como el de marras. En particular, en torno a los instrumentos negociables garantizados por hipoteca y la transferencia del derecho hipotecario, el Art. 91 del referido estatuto dispone:

Cuando una hipoteca se constituya para garantizar instrumentos negociables o títulos transferibles por endoso o al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con el instrumento, sin necesidad de dar conocimiento de ello al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro.⁴²

Luego, el Art. 96 la Ley del Registro dispone específicamente, en lo aquí pertinente, que, “[e]n los casos de ejecución de hipotecas que garantizan instrumentos negociables, **deberá darse cumplimiento a las disposiciones de la legislación mercantil vigente relativas al cobro de tales instrumentos**”.⁴³

En *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, el Tribunal Supremo hilvana de la forma descrita a continuación, la conexión que confirma que la garantía hipotecaria constituida mediante pagaré al portador es un instrumento negociable que se rige por la LTC.

⁴⁰ 19 LPRA secs. 401 *et seq.*; *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a la pág. 962.

⁴¹ 30 LPRA sec. 6001, *et seq.*

⁴² 30 LPRA sec. 6118.

⁴³ 30 LPRA sec. 6133.

Primero, la Sec. 2-104(a) de la LTC establece que un **instrumento negociable** es:

[U]na promesa o una orden incondicional **de pago de una cantidad específica de dinero**, con o sin intereses u otros cargos descritos en la promesa u orden, **si el mismo:**

- (1) **es pagadero al portador** o a la orden al momento de su emisión o cuando primero adviene a la posesión de un tenedor;
- (2) **es pagadero a la presentación** o en una fecha específica; **y**
- (3) **no especifica otro compromiso o instrucción por parte de la persona que promete** u ordena **el pago que no sea el pago del dinero**, pero la promesa u orden puede contener:
 - (i) un compromiso o poder para dar, mantener o proteger colateral para garantizar el pago, ...⁴⁴

Segundo, el Alto Foro afirmó que un pagaré hipotecario es una **promesa** en la medida en que la LTC la define: "un compromiso escrito de pagar dinero suscrito por la persona que se obliga a pagar".⁴⁵

Tercero, apuntó que, conforme la LTC, la **cesión de un instrumento negociable** ocurre cuando una persona que no es la emisora del instrumento, lo entrega con el propósito de darle a quien lo recibe el derecho a exigir el cumplimiento del referido instrumento.⁴⁶ Así, se trate o no de una negociación, la cesión de un instrumento negociable "confiere al cesionario cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, inclu[ido] cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe [...]".⁴⁷

⁴⁴ 19 LPRA sec. 504(a).

⁴⁵ 19 LPRA sec. 553(a)(9). El Alto Foro alude también a la aclaración de la definición de "promesa" de la LTC, en el sentido de que "el simple reconocimiento de la obligación no constituye un pagaré a menos que el deudor se comprometa a pagarla". *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a la pág. 963.

⁴⁶ 19 LPRA sec. 553(a).

⁴⁷ 19 LPRA sec. 553(b).

Cuarto, la Ley Núm. 21-2012 incorporó el Artículo 9 del Código Uniforme de Comercio de Estados Unidos sobre **transacciones garantizadas**, a nuestra LTC en la forma del Capítulo 9 ("Transacciones Garantizadas") de esta última.⁴⁸ Así, el referido capítulo indica que una transacción garantizada "ocurre cuando el tenedor de un instrumento negociable lo da en garantía de pago de otra transacción en la cual él es deudor".⁴⁹

Finalmente, la LTC regula todo lo relacionado con la venta o transferencia de pagos intangibles y pagarés,⁵⁰ donde los pagos intangibles son instrumentos – negociables o no– "bajo [los cuales] la obligación principal del deudor de la cuenta es una obligación pecuniaria".⁵¹

Sobre el andamiaje arriba descrito, el Tribunal Supremo concluyó que la venta o transmisión de los pagarés hipotecarios constituye una transacción al amparo del Capítulo 9 de la LTC.⁵² En otras palabras, un pagaré hipotecario constituye una promesa comprendida dentro de la definición de instrumentos negociables de la Ley de Transacciones Comerciales.

El Tribunal Supremo ha razonado que "un pagaré garantizado por una hipoteca puede ser un instrumento negociable porque el compromiso de ofrecer como colateral la hipoteca para garantizar el pago no afecta su negociabilidad".⁵³ Así, aunque el referido Capítulo 9 de la LTC excluye de su aplicación las transacciones sobre bienes inmuebles, "el mero hecho de estar

⁴⁸ *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a la pág. 964.

⁴⁹ *Íd.*, a la pág. 965.

⁵⁰ 19 LPRA sec. 2219(a) (3).

⁵¹ *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a las págs. 964-965; 19 LPRA sec. 2212(a) (61).

⁵² *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a la pág. 965.

⁵³ *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, 198 DPR 290, 299 (2017).

garantizado por una hipoteca no derrota el carácter mueble de un pagaré hipotecario".⁵⁴

Por otro lado, ha sido norma reiterada en nuestro ordenamiento que el pagaré al portador se transfiere por la mera entrega. Es desde ese momento que el portador o tenedor tiene legitimación activa para reclamar su cumplimiento.⁵⁵ De hecho, el Tribunal Supremo ya había expresado que, debido a que en los pagarés al portador no se determina la persona del acreedor, quien ostenta el crédito a pagarse es el tenedor.⁵⁶ Esto, "toda vez que se transmite por la simple entrega, sin necesidad de endoso ni formalidad alguna, pues la simple entrega representa su transmisión".⁵⁷

Retomando la LTC, esta regula quiénes tienen derecho a exigir el cumplimiento de un instrumento negociable y estableciendo, en lo aquí pertinente, que es:

(i) el tenedor del instrumento, (ii) una persona que no es tenedor[,] pero está en posesión del instrumento y tiene los derechos de un tenedor, o (iii) una persona que no está en posesión del instrumento pero tiene derecho de exigir el cumplimiento del instrumento de acuerdo con las disposiciones de la Sección 2-309 y de la Sección 2-418(d). . . .⁵⁸

Finalmente, reiteramos que la cesión del instrumento le otorga al cesionario "cualquier derecho del cedente a exigir el cumplimiento del instrumento, inclu[ido] cualquier derecho que tuviese como tenedor de buena fe". Así, la única excepción a la norma es que "el

⁵⁴ *DLJ Mortgage v. SLG Santiago-Ortiz*, supra, a la pág. 965, citando a *Des. Caribe v. Ven-Lour Enterprises*, supra, a la pág. 306. Véase también *Dávila v. Registrador*, 59 DPR 130, 134 (1941).

⁵⁵ *Lozada Merced v. Registrador*, 100 DPR 99, 103-104 (1971).

⁵⁶ *FDIC v. Registrador*, 111 DPR 602, 605 (1981).

⁵⁷ *Íd.*, a la pág. 605.

⁵⁸ 19 LPRA sec. 601. La Sección 2-309 de la LTC se refiere al cumplimiento de un instrumento perdido, destruido o robado. 19 LPRA sec. 60. Por su parte, la Sección 2-418(d) gira en torno al pago o aceptación por error de un instrumento negociable. 19 LPRA sec. 668(d).

cesionario no podrá adquirir los derechos de un tenedor de buena fe por una cesión directa o indirecta de un tenedor de buena fe **si el cesionario participó en fraude o ilegalidad que afectó al instrumento**".⁵⁹

-III-

La Apelante señala como error que el TPI interpretara el Artículo 64 de la Ley del Registro como que establece que se cumplan ciertos requisitos sobre la presentación de un inmueble para poder beneficiarse del derecho a la acción real de ejecución de hipoteca, requisitos que no exige el estatuto. En particular, cuestiona que se interpretara que Enhancers tenía que haber presentado evidencia del negocio jurídico con el acreedor hipotecario, mediante el cual advino en tenedor y legítimo dueño del pagaré hipotecario, para poder acceder a la subrogación en la hipoteca que contempla el antes citado Artículo 64.

Veamos.

Enhancers suscribió el 5 de septiembre de 2007, un pagaré hipotecario por un valor de \$146,540.00, con vencimiento a la presentación, a la orden del portador, cuyo pago se garantizó por una hipoteca constituida el 5 de agosto de 2007.⁶⁰ La Apelante vendió la propiedad hipotecada a Greenville mediante escritura de compraventa Núm. 1 el 5 de mayo de 2010 por \$141,000.00.⁶¹ Bajo "Cargas y Gravámenes", en la referida Escritura las partes exponen en lo pertinente que:

----[. . .], por sí, LA PROPIEDAD está gravada por hipoteca en garantía de pagaré al portador, por la suma principal de ciento cuarenta y seis mil quinientos cuarenta

⁵⁹ 19 LPRA sec. 553(b).

⁶⁰ *Apéndice*, págs. 06, 07-19. Determinaciones de Hecho núms. 6, 7.

⁶¹ *Id.*, págs. 20-26. Determinación de Hecho núm. 9.

dólares (\$164,540.00), con intereses al quince por ciento anual (15%) pagadero a su presentación, constituida en escritura del notario Jorge Pérez Casillas, [. . . .] La partes representan haber verificado con el acreedor hipotecario actual, First Bank [sic] Puerto Rico, y están conformes entre ellas que dicha hipoteca al presente se ha reducido a la suma de ciento cuarenta y un mil dólares (\$141,000.00).⁶²-----

Bajo los "Términos y Condiciones", en la referida Escritura, Greenville retuvo el precio de compraventa (\$141,000) para pagar la hipoteca y se comprometió a continuar pagando las mensualidades del préstamo hipotecario hasta saldarlo en un máximo de dos años.⁶³ Tras pagar el equivalente de 5 mensualidades (\$6,275), La Apelada dejó de pagar el préstamo hipotecario, y no pagó ni a Enhancers ni a FirstBank el remanente retenido de los \$141,000.⁶⁴ Por tanto, el banco demandó a Enhancers en cobro de dinero y ejecución de hipoteca once meses más tarde, el 11 julio de 2011.⁶⁵ La Apelante y su acreedor hipotecario -entonces LSREF2, en sustitución de FirstBank - resolvieron la controversia de forma extrajudicial, y el 30 de junio de 2016 solicitaron el desistimiento de la demanda del acreedor hipotecario, con perjuicio, solicitud que el 12 de julio de 2016, el TPI, mediante Sentencia.⁶⁶ El 3 de agosto de 2016, la Apelada presentó la escritura de compraventa de la propiedad hipotecada y el documento quedó inscrito el 2 de mayo de 2017.⁶⁷ Resulta que la Apelante había adquirido el pagaré hipotecario que esta misma había suscrito, de manos de LSREF2 al resolver la controversia

⁶² *Id.*, págs. 21-22.

⁶³ *Id.*, págs. 22-23. Determinación de Hecho núm. 11.

⁶⁴ Determinaciones de Hecho núms. 16-20, 25.

⁶⁵ *Id.*, págs. 82-86. Determinación de Hecho núm. 27.

⁶⁶ *Id.*, págs. 93-96. Determinaciones de Hecho núms. 29-30.

⁶⁷ Determinaciones de Hecho núms. 31-32.

con la acreedora hipotecaria. De hecho, para la fecha del juicio en la presente controversia, Enhancers estaba en posesión del pagaré hipotecario a la orden del portador original y el tribunal pudo examinarlo.⁶⁸

Tras nuestro examen del derecho aplicable, todo lo necesario para que procediera la demanda de la Apelante contra Greenville era presentar el pagaré a la orden del portador, con vencimiento a la presentación, lo cual esta hizo ante el TPI.

Esto es así debido a que El Tribunal Supremo ha dejado meridianamente claro que un pagaré al portador y vigente, como el de autos, constituye un instrumento negociable, que se rige por las disposiciones de la Ley de Transacciones Comerciales —en particular su Capítulo 9, sobre transacciones garantizadas—. También el Alto Foro no ha dejado duda en cuanto a que, cuando se trata de un instrumento negociable, la LTC prevalece como norma reglamentaria por encima de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y el Código Civil. Ha especificado que estar garantizado por hipoteca no afecta la negociabilidad del pagaré al portador vigente, como instrumento negociable.

Por tanto, no era necesario cumplir con el Art. 64 y la correspondiente Regla 64.1 para beneficiarse de la subrogación que la ley hipotecaria y su reglamento permiten. Es decir, no era necesario invocar la figura de la subrogación para hacer valer el pagaré hipotecario, aunque fuera el mismo librador quien lo ejecutara.

⁶⁸ Determinaciones de Hecho núms. 31-32.

En particular, la LTC dispone que el tenedor del instrumento tiene derecho a exigir el cumplimiento del mismo bajo sus propios términos. Sin más.

No era necesario probar que hubo un pago y menos cuál fue la cuantía del negocio por el cual la Apelante advino en la posesión del pagaré hipotecario. El instrumento negociable se sostiene en sí mismo. La excepción a esta norma para el tenedor de un instrumento negociable se limita a un cesionario que haya participado en fraude o ilegalidad que haya afectado al instrumento, lo cual ni se alega ni se ha presentado evidencia para sospechar en el presente caso.

Por otra parte, la Apelada siempre supo que la propiedad estaba gravada, retuvo el precio para pagar la hipoteca, se comprometió a realizar los pagos mensuales correspondientes a la misma mientras no saldara la deuda, y sabía que, de no hacerlo, pesaba el gravamen sobre la propiedad.

Por lo tanto, los señalamientos de error primero y segundo, sí se cometieron.

En cuanto al tercer señalamiento de error, la Apelante señala como error que no se concedieran intereses por mora sobre la suma de \$134,725.00 que condenó a Greenville a pagarle a Enhancers, contados a partir del 5 de mayo de 2012 según pactado hasta su completo pago, y fijados por la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras, de conformidad con el Artículo 1169 del Código Civil de 2020.

Nuestra determinación respecto a los primeros dos señalamientos de error hace innecesario abordar el tercer señalamiento de error. Al tenedor de un instrumento negociable le cobijan todos los derechos que

hubiera tenido el cedente de buena fe. El pagaré hipotecario al portador, vigente, es ejecutable en sus propios términos por quien lo posea.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos revocamos el dictamen apelado.

Notifíquese.

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

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