

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y AGUADILLA  
PANEL XI

COOPERATIVA DE  
AHORRO Y CRÉDITO DE  
ISABELA

Apelado

v.

MELVIN CHAPARRO  
CORTES, LUIS ALFREDO  
SOTO ACEVEDO Y SU  
ESPOSA EVA MUÑIZ  
HERNANDEZ, ET ALS.

Apelantes

KLAN201500476

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Aguada

Civil. Núm.  
ABC1201301325

Sobre:  
COBRO DE  
DINERO Y  
EJECUCIÓN DE  
HIPOTECA LOCAL  
COMERCIAL

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Nieves Figueroa y el Juez Rivera Colón.

Juez Ponente, Nieves Figueroa

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de julio de 2015.

Comparece ante nosotros el señor Luis Alfredo Soto Acevedo, la señora Eva Muñiz Hernández y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante, los apelantes), mediante el presente recurso de *apelación*. Solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguada (TPI) el 9 de abril de 2014 y notificada el 10 del mismo mes y año. Mediante dicha *Sentencia*, el TPI declaró HA LUGAR la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en su contra y le ordenó solidariamente con el señor Melvin Chaparro Cortes (en adelante el “Sr. Chaparro”) el pago de \$274,196.40, más intereses y otros cargos.

Examinado el recurso presentado, así como el derecho aplicable, acordamos *revocar parcialmente* la *Sentencia* apelada.

**-I-**

Surge del expediente ante nuestra consideración que el 15 de octubre de 2013 la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Isabela (en adelante “Cooperativa”) presentó una *Demanda* de Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca en contra del señor Chaparro, los apelantes y, la señora Ada Y. Aldarondo Rosado (en adelante la “Sra. Aldarondo”), su esposo Jonathan D. Salomón Fernandez (en adelante el “Sr. Salomón”) y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, (en adelante “el matrimonio Aldarondo-Salomón”).

Todas las partes contestaron la demanda, menos el Sr. Salomón. En consecuencia, el tribunal declaró a este en rebeldía. Posteriormente, los apelantes presentaron una moción de sentencia sumaria. Entre otras cosas, alegaron que su intención de en la escritura de compraventa con el Sr. Chaparro no era asumir la hipoteca sino subrogarse como terceros, que su responsabilidad de hacer los pagos cesó al momento que traspasaron la titularidad de la propiedad al matrimonio Aldarondo- Salomón mediante documento privado, y que no existiendo controversia de hechos se debía desestimar la demanda en su contra. La Cooperativa se opuso y adujo que la escritura de compraventa otorgada entre el Sr. Chaparro y los apelantes era clara, donde específicamente establecía que ellos “se reservan la suma de \$250,763.00 para el pago de la hipoteca”, que la propiedad aparecía inscrita bajo su nombre en el Registro de la Propiedad y que el Contrato Privado de Compraventa con el matrimonio Aldarondo-Salomón era nulo, por lo que alegó que los apelantes eran solidariamente responsables de la deuda contraída por el deudor principal, el Sr. Chaparro.

Luego de celebradas varias vistas de seguimiento, el tribunal solicitó a las partes que presentaran sus memorandos de derecho con sus respectivas posiciones.

Así las cosas, el TPI dictó Sentencia declarando Ha Lugar la demanda en cobro de dinero. El TPI encontró probado lo siguiente:

La Cooperativa de Ahorro y Crédito de Isabela, otorgó un préstamo hipotecario para adquirir un local Comercial al Sr. Melvin Chaparro Cortés, por la suma de \$240,000.00 el día 10 de agosto de 2006, ante el Notario Juan Alberto Méndez Miranda. El [p]réstamo se recogió en la Escritura de Hipoteca número 158 y ese mismo día, se otorgó ante el mismo [n]otario el correspondiente [p]agaré. [...]

[...]

Con fecha del 19 de septiembre del 2008, mediante la Escritura Número 184, de Compraventa con Precio Aplazado y Asumiendo Hipoteca ante el Notario Juan Alberto Méndez Miranda, el codemandado Melvin Chaparro Cortés, transfirió la propiedad hipotecada a los codemandados Luis Alfredo Soto Acevedo y a su esposa Eva Muñiz Hernández, quienes asumieron la hipoteca antes descrita con la Cooperativa.

Los codemandados Luis Alfredo Soto Acevedo y su esposa Eva Muñiz Hernández, vende mediante Contrato Privado de Compraventa, de fecha 25 de octubre de 2011, ante el Notario Juan Alberto Méndez Miranda, el referido inmueble a los esposos codemandados Ada Y Aldarondo Rosado y a Jonathan D Salomón Fernández (este último no firmó el Contrato) por la suma de \$249,732.00, y se comprometieron al pago mensual de la hipoteca.

La Cooperativa no participó ni cualificó a ninguno de los compradores posteriores, por lo que no pudo consentir [al] traspaso de la hipoteca a los deudores posteriores.

Los codeudores antes mencionados dejaron de pagar la hipoteca, por lo que se aceleró su vencimiento, a tenor con lo establecido en la Escritura de constitución de la misma.

(Ap., pág. 77-78)

Además, el tribunal concluyó que examinada la prueba y las argumentaciones, así como lo resuelto en los casos de *Carrera Blanco v. Palerm Enrich*, 52 DPR 815 (1938) y *Calo v. Reyes*, 115 DPR 123 (1987) procedía declarar ha lugar la demanda y condenó a los apelantes y al Sr. Chaparro solidariamente al pago a la parte apelada de la suma de \$274,196.40 de principal adeudado, más los intereses sobre dicho principal al 4.25% anual, desde el día 11 de octubre de 2013 y hasta la fecha de su total pago, más recargos acumulados, y la suma de \$36,000.00 estipulada para costas, gastos y honorarios de abogado.

Respecto al *Contrato Privado* efectuado entre los apelantes, y el matrimonio Aldarondo-Salomón, el tribunal lo declaró nulo por no cumplir con los requisitos legales aplicables.

El 22 de abril de 2014 los apelantes presentaron una *Moción Solicitando Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Adicionales y Reconsideración*. Asimismo, el Sr. Chaparro presentó una *Moción de Reconsideración*. El tribunal las declaró No Ha Lugar.

Inconforme, los apelantes apelan la determinación del TPI ante este Tribunal, haciendo los siguientes señalamientos de error:

*Que erró el Honorable Juez de Tribunal de Primera Instancia, Hernán Morales Álvarez, al condenar a la parte apelante al pago solidario de la deuda con el deudor original, a pesar de que la cooperativa no otorgó escritura de compraventa número 184 del 19 de septiembre de 2008, por lo que la parte apelante realmente se subrogó como tercero y no le responde a la cooperativa por la deuda pendiente de la escritura de hipoteca original. El Honorable Juez del Tribunal de Primera Instancia erró al declarar solidaridad de la obligación entre los deudores, a pesar de la clara intención de la parte apelante de vender la propiedad a la co-demandada Ada Y. Aldarondo Rosado, quien disfrutó de la propiedad por un tiempo prolongado transcurrido la compraventa. Por la deuda a la cooperativa responde únicamente el deudor original, o sea, el codemandado Melvin Chaparro Cortes.*

*Que erró el Honorable Juez del Tribunal de Primera Instancia, Hernán Morales Álvarez, al declarar nulo el contrato de compraventa entre la parte apelante y la codemandada Ada Y. Aldarondo Rosado, esto a pesar, de que la codemandada ratificó el mismo mediante sus acciones al pagar la mensualidad por más de un año y haber aceptado que otorgó dicho contrato en su contestación a la demanda de la parte apelada. El deudor original, el co-demandado Melvin Chaparro Cortes advino en conocimiento del contrato de compraventa entre la parte apelante y la co-demandada Aldarondo Rosado, sin presentar objeción al mismo.<sup>1</sup>*

Luego de revisar los escritos de las partes y los documentos que obran en el expediente, estamos en posición de resolver.

---

<sup>1</sup> Anteriormente, los apelantes presentaron el *Recurso de Apelación*, número KLAN201400874, el cual fue desestimado. Este tribunal entendió que carecíamos de jurisdicción, debido a que la sentencia fue notificada bajo el formulario incorrecto.

**-II-****-A-**

El Art. 1041 de nuestro Código Civil dispone que toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa. 31 LPRA 2991. El Art. 1042 a su vez dispone que las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. 31 LPRA 2992. En particular, el Art. 1044 dispone que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse según lo establecido en los mismos 31 LPRA 2994.

Es conocido que nuestro derecho contractual está cimentado en el principio de la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación. Arthur Young & Co. v. Vega II, 136 DPR 157, 169-170 (1994); Guadalupe Solís v. González Duriex, 172 DPR 676 (2007). Dicho principio provee, según dispuesto por nuestro Código Civil, para que las partes contratantes establezcan los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que éstas no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público. Art. 1207, 31 LPRA 3372.

Es norma firmemente establecida en nuestra jurisdicción que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, por lo que desde el momento de su perfeccionamiento, cada contratante se obliga, “no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210, 31 LPRA 3375. Lo anterior se conoce como la doctrina de “pacta sunt servanda” que implica la obligatoriedad de los contratos según los términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe BPPR v. Sucn. Talavera, 174 DPR 686 (2008). Corporación del

Fondo del Seguro del Estado v. Unión de Médicos de la C.F.S.E.,  
170 DPR 443 (2007).

Un contrato existe a partir de la concurrencia de los siguientes requisitos: (a) consentimiento entre los contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato (c) causa de la obligación que se establezca. Arts. 1230 y 1213; 31 LPRA 3451 y 3391; Díaz Ayala et. al. v. E.L.A., 153 DPR 675, 690-691 (2001). Así, son obligatorios los contratos “cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren la condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230, 31 LPRA 3451. Si los términos del contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes al suscribirlo “se estará al sentido literal de sus cláusulas”. Art. 1233, 31 LPRA 3471; Trinidad v. Chade, 153 DPR 280 (2001).

1. **La Hipoteca, el Pagaré Hipotecario y el Procedimiento de Ejecución de Hipoteca**

El Código Civil de Puerto Rico establece y define en nuestra jurisdicción el contrato de hipoteca. Los artículos 1756 al 1761, 31 LPRA 5001-5006, establecen los elementos del mismo, mientras que los artículos 1773 al 1780, 31 LPRA 5041-5048, disponen los requisitos y extensión del contrato de hipoteca.

En particular, los Arts. 1756 y 1757 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA 5001 y 5002 establecen los siguientes requisitos del contrato de hipoteca:

1) que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal 2) que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad al que la hipoteca 3) que las personas que constituyan la hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o en caso de no tenerla, estén legalmente autorizadas para ello y 4) que una vez

vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consista la hipoteca para pagar al acreedor.

Por otro lado, la Ley Hipotecaria de 1979 y su Reglamento, en los artículos 155 al 235, 30 LPR 2551- 2735, regulan específicamente y en detalle todo lo relacionado a la constitución del derecho real de hipoteca y el procedimiento de ejecución de la misma.

Sobre el contrato de hipoteca, el Código establece como requisito adicional para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad. Art. 1774, 31 LPR 5042. Disponen a su vez los Arts. 1775 y 1773, 31 LPR 5043 y 5041, que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida, independientemente de quien sea el poseedor de los mismos, disponiéndose que sólo podrán ser objeto del contrato de hipoteca los bienes inmuebles y los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes, impuestos sobre dichos bienes. Expresamente dispone el Art. 1779, 31 LPR 5047, que “[l]a forma, extensión y efectos de la hipoteca, así como lo relativo a su constitución, modificación y extinción y a lo demás que no haya sido comprendido en [los arts. 1773 al 1779] queda sometido a las prescripciones de la Ley Hipotecaria...”

En Liechty v. Descartes Sauri, 109 DPR 496, 500-501 (1980), el Tribunal Supremo de Puerto Rico señaló que aunque la figura de la hipoteca está regulada en el Código Civil de Puerto Rico y en la Ley Hipotecaria, estos estatutos no incluyen una definición expresa de dicha figura jurídica. Refiriéndose al tratadista Puig Peña en su obra Compendio de Derecho Civil, Vol. II, pág. 623 (ed. 1972), el Tribunal procedió a citar la definición que le parecía más atinada: “la hipoteca es ‘un derecho real

perteneciente – en razón de la inscripción y desde el momento de ésta – al acreedor, sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud de cuyo derecho, no obstante conservar el deudor o tercero la posesión de la cosa hipotecada y la facultad de disponer de ella, el acreedor adquiere la facultad de perseguirla, cualquiera que sea la mano en que se encuentre, a fin de ser pagado con el precio de la misma, con la preferencia correspondiente al grado de su inscripción”.

Destacó el Tribunal en Liechty v. Descartes Saurí, supra, págs. 501-502, que el contrato de hipoteca supone la existencia de dos figuras jurídicas: la obligación principal y la hipoteca en sí “que sirve de garantía al acreedor de la primera”, no concibiéndose una hipoteca sin una obligación garantizada. Véase además Art. 105 de la Ley Hipotecaria; 30 LPR 201. El carácter accesorio de la hipoteca tiene como corolario que 1) extinguido el crédito, se extingue la hipoteca 2) transmitido el crédito, se transmite la hipoteca y 3) la nulidad o ineficacia del crédito provoca la nulidad o ineficacia de la hipoteca. Id. pág. 502. Véase además L. Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, 2da. ed, 2002, págs. 484-485.

En Westernbank v. Registradora, 174 DPR773, 784 (2008), nuestro máximo foro reiteró los principios antes enunciados según estatuidos en el Código Civil de Puerto Rico y la Ley Hipotecaria. El Tribunal al discutir la figura de la hipoteca la definió a su vez como un derecho real de realización del valor, en su función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario”. (citas omitidas). Según el Art. 180 de la Ley Hipotecaria, supra, la acción hipotecaria prescribe a los 20 años contados a partir de que



pueda ser ejecutada. 30 LPRA 2576; Art. 1864 Código Civil de Puerto Rico, 31LPRA5294.

Por otro lado, el acreedor hipotecario, bajo nuestro ordenamiento legal, tiene distintas vías para cobrar su acreencia siendo una de ellas la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. En Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, 133 DPR 284, 292-293 (1993), el Tribunal Supremo de Puerto Rico describió dicho proceso como uno de naturaleza mixta que contiene elementos de la acción real y de la personal en cobro de dinero rigiéndose por lo dispuesto en la Regla 51 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA Ap. III y ciertas disposiciones de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 LPRA 2701 – 2735. Señala el Tribunal que en el proceso de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria “hay una fase previa contenciosa a la cual le sigue otra eminentemente ejecutiva (proceso de ejecución) [y que] [l]a primera va dirigida a la segunda”. Id. pág. 293. Se inicia el proceso con la presentación de la demanda ante el tribunal y “el emplazamiento del titular registral del bien o del derecho hipotecado o sus causahabientes”. Id.

El procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria está regulado por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil de Puerto Rico y por la Ley Hipotecaria en los artículos señalados en el Artículo 201 de dicho estatuto. 30 LPRA 2701. Dicho procedimiento ha sido caracterizado como uno de naturaleza mixta, en el que se acumulan la acción personal de cobro de dinero y la acción real hipotecaria. C.R.U.V. v. Torres Pérez, 111 DPR 689 (1981); Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., supra, L. Rivera Rivera, op. cit. págs. 576 -590.

En cuanto al trámite de la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, el tratadista Luis Rafael Rivera Rivera, en su obra Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, supra, pág. 577, nos indica que antes de iniciar el

proceso con la presentación de la demanda, es recomendable que el acreedor “realice un estudio de título del bien objeto de la ejecución para identificar su titular registral, los gravámenes posteriores y la posible existencia de embargos a favor de Estados Unidos de América” y además debe verificar que la hipoteca conste inscrita. Señala además Rivera, que deben figurar como demandados “el deudor y el tercer poseedor”, añadiendo que el Art. 181.1 del Reglamento Hipotecario exige que se incluya como demandado al titular registral al momento de la presentación de la demanda. Id.

Refiriéndose a lo dispuesto en el inciso VI del Art. 207 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA 2707, Rivera señala que si el deudor o tercer poseedor hubiera fallecido “deberán acompañar a la demanda el documento fehaciente que acredite dicho fallecimiento y una designación escrita y jurada de los nombres de los herederos conocidos y de sus respectivas residencias, cuando también se conocieran”. Id. págs. 577-578. Resulta innecesario, sin embargo, incluir a los titulares extra-registrales, “ni ir más allá del Registro”. Id. Lo anterior se desprende de lo expresado por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en Housing Inv. Corp. v. Registrador, 110 DPR 490, 497 (1980):

“El acreedor hipotecario ejecutante puede y debe depender del estado que refleja el Registro de la Propiedad, e incoar su demanda contra el que allí aparece como titular poseedor del inmueble gravado al comienzo de la acción ejecutoria. Iniciado el pleito él no viene obligado a hacer inspecciones periódicas del Registro para eliminar o adicionar nuevas partes a su demanda”.

Por ello, el conocimiento imputado al acreedor que ejecuta una sentencia contra un inmueble es el conocimiento sobre la información que surge del Registro de la Propiedad. Metropolitan Marble Corp. v. Pichardo, 145 DPR 607 (1998). Por otro lado, el emplazamiento de los demandados es requisito de umbral para

que la sentencia que en su día se dicte no adolezca de nulidad por la falta de jurisdicción del tribunal que la dictó. Lucero v. San Juan Star, 159 DPR 494 (2003).

## **2. Asunción de Deuda v. Subrogación**

El Tribunal Supremo incorporó la figura jurídica de la asunción de deuda y la definió como un contrato por el cual **un tercero con consentimiento del acreedor** toma a su cargo una obligación preexistente, se constituye en deudor, libera al deudor primitivo y permanece invariable el resto de los elementos de la obligación. Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales, 115 D.P.R. 277, 289 (1984); Carmen Centrale v. Descartes, Tes., 75 D.P.R. 340 (1953). En cuanto al elemento del consentimiento del acreedor, la figura permite que el mismo sea expreso o sea tácito.<sup>2</sup> El consentimiento tácito es una cuestión de intención que requiere examinar la totalidad de las circunstancias. Además, está resuelto que la aceptación por el acreedor del pago hecho por un tercero no significa su consentimiento tácito que asuma la deuda y se produzca una novación modificativa por cambio en la persona del deudor. Por consecuencia, la mera aceptación por el acreedor de pagos hechos por un tercero no es el modo cierto y positivo del cual pueda derivarse un propósito de aceptar al nuevo deudor. Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales, *supra* pág. 291.

Luego de incorporar la asunción de deuda en nuestra jurisdicción, el Tribunal Supremo de Puerto Rico comparó y contrastó las figuras de *subrogación* y *asunción de deuda*. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 D.P.R. 713 (2001). Al así hacerlo, expresó lo siguiente:

---

<sup>2</sup> Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales, *supra*, pág. 289 (“basta que [el consentimiento del acreedor] sea tácito”). En dicho caso, si bien se incorporó la figura en nuestra jurisdicción, se resolvió que la figura de asunción de deuda no aplicaba al escenario fáctico ante la consideración del tribunal, pues el elemento de consentimiento expreso o tácito no estaba presente. *Id.*, pág. 288-289 (resolviendo que escribir una carta recordatoria de pago, aceptar pagos y comunicaciones sobre el pago de una deuda es insuficiente para establecer un consentimiento tácito).

Evidentemente nos encontramos ante la figura de la asunción de deuda que ha sido reconocida en Puerto Rico. Esta figura jurídica permite la sustitución del deudor original por un tercero en una obligación, quedando liberado el primero de su obligación con respecto al acreedor. No obstante, para que tenga efecto la sustitución es necesario que el acreedor preste su consentimiento, ya que su derecho de crédito puede verse seriamente afectado con la misma. Si no media el consentimiento del acreedor nos enfrentamos a otra figura distinta, la subrogación de un tercero en el lugar del deudor. Mediante la subrogación, no se extingue el vínculo obligacional entre el deudor original y su acreedor, sino que nace un nuevo vínculo entre el deudor y el tercero subrogado. El deudor original le responde al acreedor por cualquier incumplimiento del tercero subrogado. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 D.P.R. 713, 728 (2001)(Énfasis nuestro)

Así las cosas, colegimos que ante la ausencia de una base estatutaria que recoja la figura de la asunción de deuda en nuestra jurisdicción, el Tribunal Supremo fue muy cuidadoso al definir su alcance y sus contornos en nuestra jurisdicción. **La figura de asunción de deuda implica hacerse cargo de una deuda ajena, de acuerdo con el acreedor y liberando al deudor primitivo.** El efecto jurídico de la asunción de deuda es que un tercero se obliga a cumplir una deuda que existe en virtud de una relación jurídica previa y supone liberación del que era deudor en dicha relación jurídica previa. Por tanto, la asunción de deuda, según definida en nuestra jurisdicción, supone *necesariamente* la liberación o extinción de toda obligación del deudor primitivo porque el tercero asume íntegramente la obligación preexistente y sustituye al deudor original. Consistente con lo anterior, por tratarse de una figura jurídica doctrinal sin base en nuestro Código Civil, se ha aplicado esta norma reconociendo su alcance limitado.

También, como señalamos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico hizo una distinción entre la *asunción de deuda* y *subrogación* al puntualizar que en ésta última el deudor primitivo no queda liberado. Distinto a la asunción de deuda, la subrogación por un tercero supone efectos obligatorios entre este tercero y el deudor, y no frente al acreedor.

**-III-**

La controversia del presente caso, surge a raíz de un contrato de préstamo (por la cantidad de \$251,800.00) entre la Cooperativa y el Sr. Chaparro, garantizado por un *Pagaré y Escritura de Hipoteca* a favor de la Cooperativa. Posteriormente, el Sr. Chaparro vendió la propiedad gravada por la hipoteca a los apelantes, negocio que quedó plasmado en la escritura titulada *Compraventa con Precio Aplazado y Asumiendo Hipoteca*. En la misma, los apelantes se reservaron la cantidad de \$250,763.00 para pagar la hipoteca que gravaba la propiedad. La escritura fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Más adelante, los apelantes otorgaron un *Contrato Privado de Compraventa*, donde traspasaban y cedían al matrimonio Aldarondo-Salomón la titularidad sobre el inmueble. La cesión se hizo por la deuda pendiente de pago a la Cooperativa, en aquel momento de \$249,732.00. El matrimonio Aldarondo-Salomón se comprometió a hacer los pagos mensuales del préstamo. El Sr. Salomón no compareció en el antes mencionado contrato.

En primer plano, los apelantes aducen que erró el foro primario al declararlos solidariamente responsables por la deuda producto del impago del préstamo otorgado por la Cooperativa al Sr. Chaparro, que a su vez se encontraba garantizado por la propiedad que ahora consta inscrita a nombre de estos.

Los apelantes señalan que mediante la escritura de *Compraventa con Precio Aplazado y Asumiendo Hipoteca* se subrogaron como terceros y no asumieron la deuda contenida en la escritura de hipoteca entre el Sr. Chaparro y la Cooperativa. Estos alegan que quien único responde directamente a la Cooperativa por la deuda original es el Sr. Chaparro. Además, alegaron que la compraventa se realizó sin el consentimiento de la Cooperativa porque su intención era realizar los pagos como terceros.

Surge de las determinaciones de hechos del tribunal que la Cooperativa no compareció ni a la Escritura de Compraventa otorgada entre el Sr. Chaparro y los apelantes, ni así al contrato privado entre estos últimos y el matrimonio Aldarondo-Salomón. En consecuencia, conforme al derecho vigente resulta forzoso concluir que los apelantes no asumieron la hipoteca, sino que se subrogaron como deudores al comprometerse con el Sr. Chaparro a separar una cantidad de dinero para cancelarla. En otras palabras, ante tal declaración de estos en la escritura lo que aparentemente surgió fue una relación obligacional entre los apelantes y el Sr. Chaparro. El acreedor de la prestación ahí convenida es el Sr. Chaparro y no la Cooperativa. Sin embargo, no mediando ante nuestra consideración una demanda contra coparte entre el Sr. Chaparro y los apelantes, este tribunal se ve prohibido de entrar a adjudicar tal asunto. Conforme a lo antes expresado, la única persona obligada directamente con la Cooperativa es el Sr. Chaparro. Esto respecto a la obligación original personal por éste contraída ante la Cooperativa.

Ante tales circunstancias, el foro primario estaba impedido de declarar a los demandados solidariamente responsables por la deuda, cuando el único que compareció en la escritura de hipoteca fue el Sr. Chaparro. Es norma conocida en nuestra jurisdicción que en materia contractual, la solidaridad se debe pactar expresamente sino se presumirá la mancomunidad. No nos encontramos ante una reclamación en daños y perjuicios, sino ante una de incumplimiento contractual. Más aún, la solidaridad no es aplicable a la controversia, cuando los apelantes no tenían una obligación de alguna índole para con la Cooperativa.

Sin embargo, es menester aclarar que el presente recurso se trata de una acción en cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Esta última, va dirigida a la propiedad y no así a la persona.

Nuestro ordenamiento jurídico obliga que se demande al titular registral, dado que este será el que se verá afectado por la ejecución de la misma. Por lo tanto, la Cooperativa estaba obligada a traer a los apelantes al presente pleito. Estos, son los titulares registrales de la propiedad y por lo tanto son parte indispensable en el mismo. Ahora bien, en el pleito ante nuestra consideración los apelantes tan solo responderán con la propiedad objeto de este litigio, más no con sus bienes personales pues estos no formaron parte del contrato de préstamo reclamado por la Cooperativa.<sup>3</sup> Conforme a lo antes expuesto, se modifica la sentencia, así eliminando lo relacionado a la solidaridad entre el Sr. Chaparro y los apelantes respecto a la totalidad de la deuda. Los apelantes, solo responden con la propiedad que grava la hipoteca.

Lo dispuesto aquí, no quita el que los demandados en este pleito, tengas distintas causas de acción entre ellos. Sin embargo, estas no son parte de este pleito, ni de este recurso.

Respecto, al segundo error entendemos que es improcedente atenderlo toda vez que concluimos que el único responsable ante la Cooperativa es el Sr. Chaparro, y los negocios posteriores con la propiedad no involucran o afectan a la Cooperativa.

#### **-IV-**

Atendidos los fundamentos anteriormente expuestos, se *revoca parcialmente* la sentencia apelada. A los efectos de eliminar lo relacionado a la solidaridad entre el Sr. Chaparro y los apelantes respecto a la totalidad de la deuda. Los apelantes solo responden con la propiedad que grava la hipoteca.

---

<sup>3</sup> Estos responden con la propiedad, debido a que la hipoteca a favor de la Cooperativa constaba debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad al momento de la Compraventa.

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

Mildred Ivonne Rodríguez Rivera  
Secretaria Interina del Tribunal de Apelaciones