

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

BANCO POPULAR DE PUERTO
RICO

Recurrido

v.

LUIS FRANCISCO HERNÁNDEZ
VÉLEZ; ALVILDA FUSTER
RIVERA Y LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS; TOPPER
CORPORATION; HOFFA
HEALTHCARE, INC.; GOLDEN
CROSS HEALTH PLAN, CORP. Y
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Recurridos

DE DIEGO AMBULATORY
CLINIC, CORP. H/N/C SAN JUAN
HEALTH CENTRE

Peticionario

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de San
Juan

CIVIL NÚM.:
K CD2012-1756

SOBRE:
Incumplimiento de
Contrato, Cobro de
Dinero y Ejecución de
Prenda e Hipoteca por
la Vía Ordinaria

KLCE201500304

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de marzo de 2015.

De Diego Ambulatory Clinic, Corp., h/n/c San Juan Health Centre (parte peticionaria o De Diego) nos solicita la revisión de una orden postsentencia dictada en el caso *Banco Popular de Puerto Rico v. Luis Francisco Hernández Vélez et al.*, Caso Núm. K CD2012-1756, por el

Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 19 de febrero de 2015 y notificada a las partes el 23 de febrero siguiente. El caso trata sobre incumplimiento de contrato, **cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca por la vía ordinaria** y el Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar la solicitud de intervención de De Diego, basada esa solicitud en que el Reglamento del Condominio donde ubica el apartamento ejecutado le garantiza “**un derecho preferente de compra**”. El tribunal resolvió que De Diego “no tiene legitimación activa para solicitar la paralización de la subasta pública y **por no aducir derecho o interés alguno que pueda afectarse por tal subasta**”. (Énfasis nuestro).

De Diego presentó una moción de paralización en auxilio de nuestra jurisdicción y certifica haberla notificado de conformidad con la Regla 79(E) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones. Fundamenta esta moción en que existe un *Aviso de Venta en Pública Subasta* para la tercera subasta pública del Apartamento 507, que está señalada para mañana martes 10 de marzo a las 10:30 de la mañana. Plantea De Diego que el Tribunal de Primera Instancia le ha negado el derecho a ser oído y a defender los derechos de preferencia que por ley le asisten.

Luego de evaluar los méritos de la petición de *certiorari* y de la moción en auxilio de jurisdicción, resolvemos denegarlas las dos, porque De Diego no tiene en este caso un derecho preferente sobre el del acreedor hipotecario que ejecuta la garantía inmobiliaria en pago de su acreencia.

Por lo acelerado del proceso y lo próximo de la aludida subasta, nos abstenemos de hacer una relación de hechos extensa. Solo destacamos los hechos más relevantes, con el propósito de que se entienda la decisión.

I

El Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular) presentó la

demanda de autos contra Luis F. Hernández Vélez, et al. el 23 de julio de 2012. Las partes presentaron al tribunal una “*Estipulación sobre Plan de Pago y Solicitud de que se Dicte Sentencia por Estipulación*”, que fue acogida por el foro *a quo*. El 24 de enero de 2013 el Tribunal de Primera Instancia dictó la *sentencia* de conformidad con lo estipulado por las partes. El 28 de enero de 2014, el Banco Popular presentó la “*Solicitud de Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia*”, la que fue declarada ha lugar, y se expidió el correspondiente “*Mandamiento de Ejecución y Aviso de Venta en Pública Subasta*”, que fue notificada el 30 de enero de 2015 a la parte demandada.

El 17 de febrero de 2015, la parte peticionaria, De Diego, presentó un escrito que tituló “*Moción Urgente de Intervención en Solicitud de que se Excluya de la Ejecución de la Sentencia Apartamento 507 del Condominio San Juan Health Centre Sujeto a Restricciones de Venta y Uso*”. En ese escrito reclamó su **derecho preferente** en el apartamento objeto de la subasta pública, derecho que surge, a su juicio, del Reglamento para la Operación y Administración del Condominio Profesional San Juan Health Centre.

El Banco Popular se opuso a tal pretensión de intervención por el fundamento indicado por De Diego. El 19 de febrero de 2015 el Tribunal de Primera Instancia dictó la orden recurrida mediante la que denegó la intervención. La primera y la segunda subastas fueron desiertas, por lo que la tercera subasta pública se celebrará el 10 de marzo de 2015 a las 10:30 de la mañana.

En su petición De Diego plantea como único error el siguiente:

Erró el TPI al concluir que de Diego Ambulatory Clinic, Corp. h/n/c San Juan Health Centre carece de legitimación activa para solicitar la paralización de la subasta pública autorizada contra las partes demandadas-recurridas y no aduce derecho o interés

alguno que pueda afectarse.

Reseñemos el derecho aplicable seguido por su aplicación a la controversia planteada.

II

- A -

Dispone el Código Civil de Puerto Rico que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.” Art. 1206, 31 L.P.R.A. § 3371. Luego de perfeccionados, los contratos “obligan, 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 L.P.R.A. § 3375. En caso de que alguno de los contratantes falte al cumplimiento de lo estipulado, se observará lo dispuesto en los Artículos 1054 y 1077 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §§ 3018 y 3052. Según estos dos artículos, cuando uno de los contratantes incumple con su obligación, la parte acreedora puede exigir el cumplimiento específico de lo pactado y el resarcimiento de los daños sufridos, más el abono de intereses sobre esa cantidad. *Hernández v. Padilla*, 142 D.P.R. 989, 994-995 (1997) (Sentencia).

En la reclamación de cualquier daño por incumplimiento de contrato se utilizará la misma fórmula que establece el Artículo 1059, 31 L.P.R.A. § 3023, esto es, el valor de la pérdida real o material sufrida y el valor de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor por causa del incumplimiento. No obstante, en lo que respecta a las obligaciones pecuniarias, el pago de los intereses pactados o, en su defecto, el interés legal, cubrirá tales perjuicios. Cód. Civil P.R., Art. 1061, 31 L.P.R.A. § 1025.

En Puerto Rico, el principio de la autonomía de la voluntad le

concede amplísima libertad de acción a las partes que desean obligarse. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R. 686, 693 (2008). La aludida norma está recogida por el Artículo 1207 del Código Civil, el cual dispone que “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. 31 L.P.R.A. § 3372; *Álvarez de Choudens v. Rivera Vázquez*, 165 D.P.R. 1, 17 (2005); *Irizarry López v. García Cámara*, 155 D.P.R. 713, 724 (2001).

Estas normas reconocen un doble postulado en la teoría general de la contratación, de un lado, la libertad de contratación, de otro, la total autonomía de la voluntad de los contratantes que han escogido obligarse mutuamente para determinar el contenido de dicha relación jurídica, limitada únicamente dicha autonomía por los parámetros que impongan la ley, la moral social y el orden público. Una vez los contratantes eligen contratar entre sí, pueden pautar el contenido y alcance normativo de su relación jurídica, sin otra intromisión del Estado que la impuesta por los parámetros descritos.

- B -

La hipoteca inmobiliaria como figura jurídica no aparece definida en el Código Civil. Roca Sastre la define como:

...un derecho real que [...] sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, **todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria**, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular.

Ramón M. Roca Sastre, II *Derecho hipotecario* 113-114 (8va. ed., Bosch 1995).¹

¹ Citado en Luis Rafael Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* 481 (Jurídica editores 2002). (Énfasis nuestro.)

A tenor de lo dicho, la hipoteca es una garantía de naturaleza real que se caracteriza por su carácter accesorio y por su función aseguradora de una deuda en dinero. El derecho real de hipoteca faculta al acreedor a exigir el cobro de una obligación pecuniaria mediante la “realización del valor” del inmueble hipotecado. *Vázquez Santiago v. Registrador*, 137 D.P.R. 384, 388 (1994).

El Código Civil establece varios requisitos para la validez de una hipoteca: que esta se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, que el bien hipotecado le pertenezca a la persona que la ofrece en garantía y que esa persona tenga la libre disposición de sus bienes. Cód. Civil P.R., Art. 1756, 31 L.P.R.A. § 5001. Además, es imperativo que la hipoteca se inscriba en el Registro de la Propiedad para que nazca a la vida jurídica y cumpla su objetivo inmediato de gravar determinado inmueble como garantía de pago de la obligación principal. Cód. Civil P.R., Art. 1774, 31 L.P.R.A. § 5042.

El acreedor hipotecario tiene tres vías procesales para hacer efectivo su crédito y ejecutar la garantía real o inmobiliaria: 1) puede iniciar una acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca dada en garantía, si así lo desea, a tenor de la Regla 51 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51; 2) puede valerse del procedimiento ejecutivo sumario; o 3) puede recurrir al procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, regulados ambos procesos por los Artículos 201 y ss. de la Ley Hipotecaria de 1979, 30 L.P.R.A. §§ 2701 y ss., y por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51.3, según la naturaleza particular de cada proceso.

- C -

Sobre los derechos preferentes de adquisición, señala Diez Picazo:

Por virtud de los derechos de tanteo y de retracto se confiere a la persona que se encuentra en una determinada situación jurídica (v. gr. arrendatario, enfiteuta, colindante, comunero, etc.) la facultad de adquirir una cosa determinada, **cuando su propietario ha decidido venderla** (tanteo: comprar por el tanto) **o cuando la ha enajenado efectivamente a un tercero (retracto)**. En sí mismos considerados los derechos de tanteo y de retracto son, como el derecho de opción, simples facultades de adquisición, que determinan la posibilidad de decidir la configuración de una situación jurídica y por ello pueden ser englobados dentro de los llamados *grosso modo* derechos potestativos. Ocurre, sin embargo, que el titular de estos derechos puede hacerlos efectivos no sólo contra la persona a quien el propietario ha enajenado la cosa, sino también frente a los sucesivos adquirentes de la misma, es decir, como afirma nuestro CC, **«contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador»** (cfr. art. 1.510). En esta eficacia frente a terceros del derecho de adquisición se ha fundado un sector de la doctrina para atribuir a esta figura el carácter de derecho real. A nuestro juicio la solución es aquí la misma que en el caso anterior. Los derechos de tanteo y de retracto son derechos de adquisición con un ámbito de eficacia que permite a su titular dirigirse contra terceros, pero ello no hace posible la calificación de estos derechos como derechos reales, por cuanto que en ningún caso confieren a su titular un poder directo e inmediato sobre la cosa.

Luis Diez Picazo, III Fundamentos de Derecho Civil 102-103 (Civitas 1995).

III

El Artículo 33 del Reglamento del Condominio San Juan Health

Centre dispone:

Artículo 33 - Normas y Reglas Específicas regulando el uso de los apartamentos destinados a oficinas médicas.

a. Todos los apartamentos destinados a oficinas médicas se utilizarían exclusivamente para la práctica de la medicina y por médicos debidamente aceptados como miembros de la facultad médica de San Juan Health Centre.

b. Específicamente los siguientes apartamentos que serán destinados a oficinas médicas serán utilizados exclusivamente para la práctica de las siguientes áreas y/o especializaciones de la medicina, a saber:

Nivel Quinto

Apartamiento número 507: Pediatría...

El Artículo 35 del citado Reglamento establece:

Artículo 35 - **Venta o alquiler** de los apartamentos individuales destinados a oficinas profesionales para médicos, requisitos y condiciones.

a. Para que un condómine dueño de un apartamento destinado para oficina profesional de médico **pueda vender o alquilar total o parcialmente su unidad**, tiene que notificar por escrito a la Junta de Directores y a todos los demás condómines según surge del libro de propietarios su intención de así hacerlo, así como el precio de venta o canon de arrendamiento de dicha unidad.

b. Los condómines interesados en comprar y/o alquilar la unidad, según sea el caso, tendrán prioridad sobre no condómines interesados. De los condómines interesados tendrán **preferencia** los propietarios cuyo apartamento o apartamentos representen un mayor por ciento de los porcentajes de participación en los elementos comunes, entendiéndose que un condómine con mayor porcentaje tendrá preferencia sobre uno con menor porcentaje.

c. Si ninguno de los condómines expresa por escrito su deseo de comprar dentro de los diez días después de recibir la notificación, el propietario está en libertad de vender a cualquier persona que desee comprar después de haber recibido la aprobación por escrito de la Junta de Directores." (Énfasis suplido).

De Diego trata de hacer valer su derecho de adquisición preferente, ya como tanteo, ya como retracto voluntario, según descrito en las aludidas disposiciones del reglamento. El problema con su argumento es que aquí no hay una venta o alquiler del titular a un tercero. Lo que hay es una ejecución de sentencia porque el titular original no cumplió su obligación de pago de una deuda dineraria. Y el apartamento en cuestión se dio como garantía de pago de esa obligación.

Por no darse los criterios establecidos en el Artículo 35 del Reglamento del Condominio, ya que se trata de la ejecución de una garantía inmobiliaria, y no de la venta o alquiler del titular a un tercero, no tiene De Diego interés o derecho suficiente para poder intervenir en este pleito. El

derecho del acreedor hipotecario es superior al alegado derecho preferente de la parte peticionaria. La decisión recurrida se sostiene en derecho.

IV

Por los fundamentos expuestos anteriormente, se deniega el auto de *certiorari* solicitado y la moción en auxilio de jurisdicción que lo acompaña.

Adelántese inmediatamente por fax o teléfono o correo electrónico y luego notifíquese por la vía ordinaria.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones