

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y FAJARDO
PANEL IX

ZUGDALLY E. ALICEA
TORRES

RECURRIDA

v.

RAFAEL ORTIZ SANYET

PETICIONARIO

KLCE201500861

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Carolina

Civil. Núm.
F AC2009-1757

Sala 403

Sobre:
LIQUIDACIÓN DE
SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, el Juez Flores García y el Juez Bonilla Ortiz.

Gómez Córdova, Juez Ponente

SENTENCIA NUNC PRO TUNC

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de septiembre de 2015.

I. Dictamen del que se recurre

El peticionario, Sr. Rafael Ortiz Sanyet (peticionario o señor Ortiz), solicita la revocación de un dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (Instancia, foro primario o foro recurrido), mediante el que se ordenó al alguacil comparecer al banco acreedor de una hipoteca que grava una propiedad de la extinta sociedad legal de gananciales del peticionario para firmar ciertos documentos a nombre de este último, necesarios para la modificación de tal obligación.

Concedimos término a la Sra. Zugdally Alicea Torres (recurrida o señora Alicea) para que mostrara causa por la cual no debíamos expedir el auto solicitado y revocar la determinación impugnada. La señora Alicea compareció oponiéndose a la expedición del auto y en solicitud de sanciones ante la conducta del peticionario de no acompañar a su recurso documentos importantes para la resolución del asunto. Con el beneficio de la posición de ambas partes, resolvemos expedir el auto y revocar el dictamen impugnado. Sin embargo, procede también la imposición de

sanciones a la parte peticionaria por no acompañar documentos relevantes a su recurso.

II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad en ley para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (b) de la Ley Núm. 201-2003, mejor conocida como la “Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003”, y en las Reglas 31-40 de nuestro Reglamento (4 LPRA Ap. XXII-B).

III. Breve exposición de hechos relevantes

Durante el matrimonio de las partes se adquirieron bienes, uno de los cuales es una propiedad ubicada en la Urbanización River Garden en Canóvanas. Según se desprende de la estipulación que sometieron las partes al foro primario en el caso de liquidación de bienes gananciales¹, la referida propiedad constituiría el hogar seguro de la familia, la cual sería ocupada por la recurrida y los hijos del matrimonio, hasta que el menor de ellos llegara a la mayoría de edad. Se acordó que cuando llegara ese momento la señora Alicea tendría la opción de comprarle al señor Ortiz su participación en la propiedad o, de lo contrario, ponerla a la venta. El producto de la venta sería dividido entre las partes luego de “calcular los créditos” que pudieran tener las partes. De la estipulación no se desprende quién realizaría los pagos correspondientes a la hipoteca que grava la referida propiedad. No obstante lo anterior, Instancia dictó sentencia por estipulación el 2 de mayo de 2012.

Por razón de retrasos en los pagos de la deuda hipotecaria de la propiedad en River Garden se llevó a cabo un proceso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria (FBCI 2012-00542) en el cual recayó sentencia, notificada el 31 de julio de 2012. El caso se encuentra en etapa de ejecución. Por tal razón, la señora Alicea comenzó conversaciones con el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) para

¹ Apéndice del *certiorari*, pág 3.

negociar la reestructuración de la deuda (Loss Mitigation).² En sentido contrario, el peticionario afirmó en una moción que se dirigió al banco para corroborar esa información y le indicaron que no existe un caso activo en el BPPR. A estos efectos, indicó que una representante del BPPR le dijo el 25 de febrero de 2015 que la señora Alicea se ha limitado a pre-cualificar pero no cumple con los requerimientos que le hace la institución bancaria, pretendiendo depender de su firma para completar el trámite. El peticionario negó someterse a un proceso de mediación para resolver el asunto.

Por otro lado, el BPPR se negó a solicitar fecha de subasta, *petición que le hiciera el peticionario*, por estar impedido de así actuar por prohibición expresa de ley, ante la solicitud de evaluación *completada* por la señora Alicea y pendiente ante el Departamento de Mitigación de Perdidas. Esta moción³ tiene fecha de 17 de julio de 2015, es decir, posterior a febrero de 2015, fecha en que presuntamente se le informó al peticionario que no había caso abierto de mitigación.

Al verse con la situación de la ejecución del hogar en el que habita con su hijo menor de edad, la señora Alicea solicitó del tribunal mediante “Moción de extrema urgencia” el 11 de febrero de 2015 una vista urgente para que el tribunal ordenara a un alguacil a firmar a nombre del peticionario los documentos relacionados a la reestructuración de la deuda. Esta moción provocó la orden notificada el 20 de febrero de 2015⁴, que *autorizó* al alguacil a comparecer en representación del peticionario al BPPR para la firma de los documentos. El peticionario presentó el 26 de febrero de 2015 una moción de reconsideración al tribunal y, entre otros remedios, solicitó se dejara sin efecto la orden emitida para la comparecencia del alguacil en su representación. En su lugar pidió que se

² Se desprende una comunicación del BPPR de 16 de octubre de 2014, en donde se le indica a la señora Alicea que debido a que el señor Ortiz se negó a firmar alguna de las alternativas de “Loss Mitigation,” el caso se inactivó. Apéndice del *certiorari*, pág. 11.

³ Esta moción tampoco se acompañó al recurso. Fue suplida por la parte recurrida.

⁴ Esta fue una de las órdenes que no fue acompañada al recurso de *certiorari* presentado por el señor Ortiz.

señalara una vista para dilucidar el asunto. Mediante orden⁵ notificada el 3 de marzo de 2015, el foro primario denegó la moción de reconsideración del peticionario.

Posteriormente la señora Alicea solicitó mediante moción que se ordenara a un alguacil a comparecer a firmar una escritura de modificación de hipoteca a nombre del peticionario el 20 de mayo de 2015. A ello se opuso el señor Ortiz mediante moción de 11 de mayo de 2015, en la cual también anunció nueva representación legal y solicitó vista. En respuesta, el tribunal aceptó la representación legal y mantuvo vigente un señalamiento de vista previamente pautado para el 26 de mayo de 2015.

Llegada la fecha de la vista, el tribunal, luego de escuchar la posición de ambas partes, emitió orden para que un alguacil compareciera a firmar la escritura de modificación del préstamo hipotecario. La referida orden fue emitida por escrito el 29 de mayo de 2015 y notificada al día siguiente. En ella, el foro recurrido ordenó al alguacil a comparecer a la institución bancaria para firmar la escritura de modificación *a nombre del Sr. Rafael Ortiz Sanyet*.

Inconforme con tal determinación⁶ compareció ante nosotros el señor Ortiz mediante recurso de *certiorari* presentado el 25 de junio de 2015. Sostuvo, en síntesis, que no procede en derecho la orden emitida y que mantenerla vigente tiene el efecto de comprometer su crédito por 40 años sin su autorización, colocando la propiedad en situación de indivisión perpetua, lo que es contrario a derecho. *Adujo* que entregó a la señora Alicea la porción correspondiente de los pagos de la hipoteca y que ella incumplió con la obligación de remitirlos al acreedor hipotecario, ocasionando con sus actos la situación en la que se encuentra, a sabiendas que ponía en peligro la seguridad y el techo de su hijo, y

⁵ Esta orden tampoco fue acompañada por el peticionario a su recurso.

⁶ Pese a que se nos acompañó copia de una moción de reconsideración presentada por el peticionario ante el foro recurrido, la misma fue incoada antes de que el dictamen fuera notificado, por lo que no tuvo efecto alguno en cuanto al recurso instado. Contado el término de 30 días para acudir ante este foro desde el 30 de mayo de 2015, fecha en que se activó el término, hacemos constar que el recurso fue presentado en tiempo.

además afectándole el crédito. Indicó que en ocasión anterior, por razón de los atrasos en los pagos de hipoteca, había auxiliado a la señora Alicea, por lo que esta situación era repetitiva⁷.

Por su parte, la señora Alicea en su comparecencia señaló que el caso de “loss mitigation” continúa activo. Indicó también, contrario a lo expuesto por el peticionario, que éste contribuyó a la situación por atrasarse en hacer los pagos de la hipoteca y que la intención del peticionario de no cooperar con el proceso de restructuración de deuda es quedarse con la custodia de los hijos. Expresó además que el peticionario ha planteado al tribunal que se le debe adjudicar la custodia de sus hijos ante el proceso de ejecución debido a que la señora Alicea está próxima a quedarse sin hogar. Por último, hizo una relación de documentos que no se hicieron formar parte del recurso presentado por el peticionario, los cuales adujo que afectan nuestra jurisdicción.

Con el beneficio de las posturas de ambas partes, resolvemos de conformidad con el derecho aplicable, expuesto a continuación.

IV. Derecho aplicable

A. Expedición de recursos de *certiorari* en asuntos post sentencia

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) fue enmendada significativamente para limitar la autoridad de este Tribunal para revisar, por medio del recurso discrecional del *certiorari*, las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por los Tribunales de Primera Instancia. Posterior a su aprobación, el texto de la referida Regla fue enmendado nuevamente por la Ley Núm. 177-2010 y dispone que solamente podemos expedir dicho recurso cuando se recurra de un dictamen emitido bajo las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) o cuando se trate de una denegatoria de una moción de carácter dispositivo. Sin embargo, como excepción, podemos además revisar asuntos interlocutorios relacionados a “la admisibilidad de testigos de hechos o peritos

⁷ Todo lo anterior son alegaciones del peticionario.

esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia”. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Ahora bien, precisa recordar que la intención de la enmienda a la Regla 52.1, *supra*, tuvo el propósito de agilizar la resolución de los pleitos dilucidándose ante los Tribunales de Primera Instancia de nuestro País y evitar dilaciones injustificadas durante la tramitación de un litigio⁸. Así lo sostuvo nuestro Tribunal Supremo al señalar lo siguiente:

Según aprobada en el 2009, la Regla 52.1 alteró sustancialmente el enfoque prácticamente irrestricto, y hasta entonces vigente, característico de la revisión interlocutoria de las órdenes y resoluciones emitidas por el TPI, dando paso a un enfoque mucho más limitado. De esta manera, se pretendió atender los inconvenientes asociados con la dilación que el antiguo esquema ocasionaba en los procedimientos, así como la incertidumbre que se suscitaba entre las partes del litigio. Se entendió que, en su mayor parte, las determinaciones interlocutorias podían esperar hasta la conclusión final del caso para ser revisadas en apelación, conjuntamente con la sentencia dictada en el pleito. De igual forma, con el propósito de acelerar el trámite ante el foro apelativo intermedio, a través de la nueva regla se preceptuó que en los casos en que se denegara expedir el recurso de certiorari no sería necesario que el tribunal expusiera sus razones para tal determinación. [Cita omitida]. *I.G. Builders et al. v. B.B.V.A.P.R.*, 185 DPR 307, 336 (2012).

Es por lo anterior que entendemos que la precitada Regla **no es extensiva a asuntos post sentencia**, toda vez que el único recurso disponible para revisar cualquier determinación posterior a dictarse una sentencia es el *certiorari*. De imponerse las limitaciones de la Regla 52.1, *supra*, a la revisión de dictámenes post sentencia, tales determinaciones inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión apelativa. Por consiguiente, para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de alguna

⁸ Véanse, Informe Positivo del P. del C. 2249, Comisión de lo Jurídico y de Ética, pág. 25; Documentos Complementarios, Reglas de Procedimiento Civil de 2009, Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, pág. 3.

determinación post sentencia, debemos acudir directamente a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones (4 LPRA Ap. XXII-B).

Al amparo de la precitada Regla, es preciso realizar un análisis y evaluar si a la luz de los criterios en ella enumerados se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto del *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999). De este modo nuestra discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la encaminen, sino que contamos con los criterios enumerados en dicha Regla para asistirnos en determinar si en un caso en particular procede que expidamos el auto discrecional del *certiorari*. *I.G. Builders et al. v. B.B.V.A.P.R.*, *supra*, pág. 338; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). La mencionada Regla establece lo siguiente:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Como ya indicamos, los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder determinar, de manera sabia y prudente, si procede o

no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que este se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

B. Firma de contratos a nombre de otro

Conforme a nuestro ordenamiento jurídico “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. Art. 1042 del Código Civil (31 LPRA sec. 2992). El Artículo 1044 de nuestro Código Civil (31 LPRA sec. 2994) expone que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. En virtud de lo anterior, se dispone 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 del Código Civil (31 LPRA sec. 3375). En ese sentido, el Artículo 1206 del Código Civil (31 LPRA sec. 3371) dispone que se reputa existente el contrato “[d]esde que **una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras**, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. (Énfasis suplido).

De esta forma, se establece que un contrato existe cuando concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil 31 LPRA sec. 3391; *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 690-691 (2001). A tales efectos, “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil (31 LPRA sec. 3451). (Énfasis suplido).

Cónsono con lo anterior, en Puerto Rico se exige que una obligación como lo es la hipoteca, obligación accesoria a una principal, se constituya por el dueño de un inmueble o el dueño de un derecho real. *Martínez v. Colón Franco, Concepción*, 125 DPR 15 (1989); Art. 1756 del Código Civil (31 LPRA sec. 5001). Se requiere además que el constituyente de la hipoteca tenga libre disposición de sus bienes, y en caso de no tenerla, se halle legalmente autorizado al efecto. Véase además el Artículo 182 de la Ley Hipotecaria (30 LPRA sec. 2601). Por tanto, se trata de un convenio bilateral voluntario entre las partes contratantes. En casos de tutela también se ha reconocido que se constituya válidamente la hipoteca a nombre de otro aun cuando luego se deje sin efecto el nombramiento de la tutela. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872 (1995).⁹

Si bien de ordinario son las partes contratantes las que suscriben un documento o instrumento para obligarse mediante su consentimiento voluntario, nuestro ordenamiento reconoce circunstancias especiales en las que una persona puede obligar a otra suscribiendo una obligación con un tercero, como la que vimos en el caso de la constitución de hipoteca cuando la hace un tutor en representación del dueño del bien. También se reconocen otras instancias especiales en la que se permite incurrir en obligaciones a nombre de otro, como ocurre en el mandato, regulado por los Artículos 1600-1630 de nuestro Código Civil (31 L.P.R.A. §4421-4488), el poder¹⁰ y la tutela.

⁹ En lo que respecta a la ampliación de la hipoteca, se ha dicho que se trata de la constitución de una garantía sobre el capital del crédito y a cada vencimiento surge “un nuevo crédito derivado del principal, se atribuye al acreedor la facultad de exigir que se le constituya una nueva hipoteca de ampliación, por todos los intereses impagados, y así sucesivamente”. *Piovanetti v. Vivaldi*, 80 DPR 108, 127 (1957); *Campos v. Cia. Fom. Ind.*, 153 DPR 137, 146 (2001), esc. 2.

¹⁰ Para una discusión entre las figuras del poder y el mandato, véase lo expresado por el Tribunal Supremo en *Zarelli v. Registrador*, 124 DPR 543 (1989).

Nuestras Reglas de Procedimiento Civil también consideran otro tipo de circunstancia en la que se permite que una persona, en este caso un alguacil, realice actos específicos, como *otorgar* una escritura, cuando se dicta sentencia ordenando la transmisión del dominio de terrenos. Sobre ello, la Regla 51.3 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V) dispone como sigue, en lo pertinente a nuestro caso:

Regla 51.3. Procedimientos en casos de sentencias para realizar actos específicos; ejecución de hipotecas y otros gravámenes

(a). Cuando una sentencia ordene a una parte transferir el dominio de terrenos **y otorgar escrituras y otros documentos**, o realizar cualquier otro acto específico, **y dicha parte no cumpla tal orden dentro del término especificado, el tribunal podrá ordenar que otra persona por él designada realice el acto a expensas de la parte que incumple. Cuando el acto haya sido realizado de este modo, tendrá el mismo efecto que si se hubiese ejecutado por la parte.**

Si es necesario, a solicitud de la parte con derecho al cumplimiento y previa orden del tribunal, el Secretario o Secretaria expedirá, además, un mandamiento de embargo contra los bienes de la parte que incumpla para obligarla al cumplimiento de la sentencia.

El tribunal podrá, en casos apropiados, procesar a dicha parte por desacato. Asimismo, en lugar de ordenar el traspaso de los bienes, podrá dictar sentencia despojando del título a una parte y transfiriéndolo a otra, y dicha sentencia tendrá el efecto de un traspaso de dominio ejecutado de acuerdo con la ley.

Cuando una orden o una sentencia disponga el traspaso de la posesión, la parte a cuyo favor se registre tendrá derecho a un mandamiento de ejecución previa solicitud al Secretario o Secretaria.

V. Aplicación del derecho a los hechos del caso

En primer lugar, hacemos constar que luego de cotejar los documentos suministrados por la parte recurrida, no hay duda que son relevantes y debieron formar parte del apéndice. Tratar de hacer una relación de hechos que recoja las incidencias ante el foro primario en ausencia de todos los documentos pertinentes es sin duda una tarea ardua y puede inducirnos a error. El peticionario no ha presentado razones por las cuales dejó de unir documentos relevantes. Por tal razón, procede la imposición de sanciones al Sr. Rafael Ortiz Sanyet, las cuales fijamos en \$250.00.

Pese a lo anterior, disponemos que la falta de documentos no incide en nuestra jurisdicción, pues la orden notificada el 20 de febrero de 2015, cuya reconsideración fue denegada por el foro primario en resolución notificada el 3 de marzo de 2015, lo que hizo fue **autorizar** al alguacil a comparecer en representación del señor Ortiz al banco. La orden impugnada en el recurso se refiere a la notificada el 29 de mayo de 2015, en la que se **ordenó** al alguacil a firmar en sustitución del peticionario la escritura de modificación y dicho dictamen respondió a una moción urgente presentada por la señora Alicea a principios de mayo, la cual fue emitida luego de la vista celebrada el 26 de mayo de 2015. Por tanto, se trata de un dictamen distinto y de fecha diferente.

En tercer lugar, considerado el asunto presentado a la luz de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, y de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, resolvemos que en este caso procede expedir el recurso. La orden dirigida al alguacil requiriéndole que firme una escritura de *modificación* de hipoteca en sustitución del peticionario no se sostiene en derecho, puesto que el alguacil carece de autoridad de representación para obligar al peticionario. En este caso no se constituye alguna de las situaciones en las que nuestro ordenamiento permite que una persona realice un negocio jurídico en representación de otra, las cuales reseñamos anteriormente. No se nos ha demostrado que existe una sentencia despojando al peticionario de su participación en el bien inmueble, como tampoco se nos ha sometido algún dictamen válido ordenando el traspaso del bien en su totalidad a la recurrida. Al no sostenerse en derecho la determinación recurrida, forzosamente debemos expedir el auto y revocarla.

Ahora bien, no podemos concluir nuestro dictamen sin expresar un profundo sentimiento de pesadumbre ante el hecho de que este asunto no pueda disponerse mediante acuerdo. Nos parece increíble que el peticionario prefiera que ejecuten la propiedad en la cual vive la

recurrida con el hijo menor de ambas partes, perdiendo a su vez su participación en la referida propiedad, antes de tratar de lograr un acuerdo que sea en beneficio de su familia.

Cabe puntualizar además que en esta etapa apelativa no podemos pasar juicio sobre quien pagó mensualidades de hipoteca y quién no, pues ello requiere que se desfile prueba ante el foro recurrido. No tenemos prueba acreditativa de lo expuesto por el peticionario relativo a los pagos supuestamente efectuados por el para el pago parcial o total de la hipoteca. Asimismo, desconocemos si esa aportación o pago formó parte de alguna estipulación o pago de alimentos, pues no se desprende de los documentos que tenemos ante nosotros.

Además, la sentencia dictada en el caso no es líquida como tampoco ejecutable. Debemos resaltar que no se desprende de la estipulación sobre liquidación de bienes gananciales la forma en que se realizarían los pagos de la hipoteca, ni la aportación que harían las partes a dicho pago, ni el reconocimiento de un crédito cierto para ser reclamado posteriormente. Sin embargo, Instancia dictó sentencia a base de dicha estipulación, que es a esta fecha final y firme.¹¹

En virtud de lo antes afirmado, nuestra función revisora queda limitada y nuestros pronunciamientos no deben interpretarse más allá de contestar la interrogante de si la actuación del foro primario al ordenar que un alguacil firme a nombre del peticionario la Escritura de Modificación de Hipoteca que grava la propiedad de las partes en el caso es o no correcta en derecho. Como ya mencionamos, nuestra respuesta es que tal actuación es *ultra vires*. Sabido es que las partes que contratan son los obligados por los términos de un contrato, donde tienen que concurrir para su validez los requisitos de objeto,

¹¹ Apéndice del *certiorari*, pág. 7.

consentimiento y causa. Como resultado, *la señora Alicea debe explorar otros remedios en ley a los que pueda tener derecho.*

En este caso, el peticionario indicó que no estaba de acuerdo en modificar los términos de la hipoteca que grava la propiedad perteneciente a la comunidad de bienes que hasta esta fecha ha constituido el hogar seguro de la familia, pues ello equivaldría a extender la vigencia de una obligación por 40 años más. No está presente, por tanto, el requisito de **consentimiento** para que pueda otorgarse válidamente la Escritura de Modificación de Hipoteca, lo cual comprometería tanto el patrimonio individual de la señora Alicea como el del señor Ortiz.

La referida modificación de la hipoteca, si es que sus términos contemplan extender la vida de la hipoteca por un término de 40 años produciría, como cuestión de hecho, la indivisión de la cosa. Si la situación fue provocada por las propias actuaciones de la recurrida al no efectuar los pagos de la hipoteca a tiempo, pese a recibir los pagos de la porción de la hipoteca que le correspondía pagar al señor Ortiz, es irrelevante para atender la controversia planteada **en este caso**. Repetimos que esto solo constituyen alegaciones de las partes.

En resumen, en este caso no están presentes en el contexto del caso ante nosotros las instancias en que un alguacil u otra persona pueda acudir para otorgar en nombre de otra una escritura o un negocio jurídico, como ocurre en el caso de la tutela, el mandato, el poder o cuando se trata de actos específicos en casos de ejecución de hipotecas. Ante ello, la orden emitida es errada en derecho y debemos dejarla sin efecto.

VI. Disposición del caso

Por todo lo cual, se expide el auto solicitado y se revoca la orden impugnada. Se imponen al peticionario sanciones por la suma de \$250.00, a ser consignada en sellos de rentas internas en nuestra

Secretaría en un término de 10 días a partir de la fecha en que la presente sentencia advenga final y firme ante su falta de acompañar documentos importantes junto a su recurso.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones