

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VI

FEDERAL NATIONAL
MORTGAGE
ASSOCIATION
CREDITOR c/o
SETERUS, INC.,

Apelada,

v.

ELONTO RAFAEL
HERNÁNDEZ COLÓN
(titular registral) y
JULISSA MARIE
FUENTES RIVERA
(titular registral),

Apelantes.

KLAN201501467

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de Bayamón.

Civil núm.:
D CD2014-0130.

Sobre:
Ejecución de hipoteca
por la vía ordinaria.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

Jueza Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de febrero de 2016.

El Sr. Elonto Rafael Hernández Colón y la Sra. Julissa Marie Fuentes Rivera (apelantes) instaron el presente recurso de apelación el 18 de septiembre de 2015. En síntesis, solicitaron que revoquemos la *Sentencia* emitida el 3 de agosto de 2015, notificada el 19 de agosto de 2015. Mediante esta, el foro apelado determinó que los apelantes adeudaban a Federal National Mortgage Association Creditor c/o Seterus, Inc. (Federal National), la cantidad de \$414,516.53, más intereses, intereses acumulados, cargos por demora, costas, gastos y honorarios de abogado. Además, resolvió que, de no pagarse la cantidad adeudada, se ordenaría la venta en pública subasta de la propiedad que respondía en garantía hipotecaria por la deuda.

Luego de analizados los argumentos de las partes, así como la documentación contenida en el expediente, confirmamos la *Sentencia* apelada.

I.

Surge del expediente que, el 2 de junio de 2006, el Sr. Pablo José Oller López y la Sra. Caroline Vargas Ortiz otorgaron ante Notario un *Pagaré* a favor de First Equity Mortgage Bankers, Inc., o a su orden, mediante el que se obligaron a pagar la suma principal de \$417,000. Para garantizar el pago de dicho pagaré, estos constituyeron mediante escritura pública una hipoteca sobre el bien inmueble que se describe a continuación:

URBANA: Solar radicado en la Urbanización Palacio Imperial, localizada en los Barrios Piñas y Ortiz del término municipal de Toa Alta, que se describe en el plano de inscripción de la Urbanización con el número área y colindancias que se relacionan a continuación: Número del solar: 28 del bloque "A" (28-A). Área del solar: 699.93 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con el solar número 27 del bloque "A" en una distancia de 34.959 metros; por el Sur, con el solar número 29 del bloque "A" en una distancia de 35.00 metros; por el Este, con la Calle número 2, en 2 alineaciones, en una distancia de 15.119 metros y en otra distancia de 4.881 metros; y por el Oeste, con los solares número 25 y 26 del bloque "A" en una distancia de 20.00 metros. En este solar se ha construido una vivienda de bloques y hormigón reforzado para una familia. Es segregación de la finca 23,253, inscrita al folio 143 del tomo 486 de Toa Alta.

Posteriormente, mediante escritura otorgada el 25 de febrero de 2009, los señores Oller López y Vargas Ortiz modificaron el pagaré suscrito a favor de Federal National para aumentar el principal de la deuda a \$436,280.72, extender la fecha de vencimiento y modificar la tasa de interés.

Así las cosas, el 9 de marzo de 2009, los apelantes otorgaron una escritura de *Compraventa Asumiendo Hipoteca*, mediante la cual adquirieron la propiedad antes descrita. En la misma, los apelantes asumieron el balance de la hipoteca que gravaba la propiedad. Cabe destacar que del documento suscrito por los apelantes el 9 de marzo de 2009, surge que el acreedor hipotecario no brindó su consentimiento y aceptación a dicha transacción.¹

¹ En la escritura suscrita, los apelantes reconocieron que el Notario les advirtió que "la hipoteca que grava la descrita propiedad contiene o puede contener, lo que desconoce el Notario autorizante, una cláusula o condición a los efectos de que el acreedor

Ante el incumplimiento en los pagos del préstamo hipotecario, el 14 de enero de 2014, Federal National presentó la *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra los apelantes. El 8 de septiembre de 2014, estos presentaron su contestación a la demanda.

Luego, el 24 de noviembre de 2014, Federal National presentó una *Moción en solicitud de sentencia sumaria* en la que alegó que no existían controversias de hechos que impidieran la resolución del caso a su favor. Con su escrito acompañó copia de: el *Pagaré* suscrito por el Sr. Oller López y la Sra. Vargas Ortiz; la escritura de *Hipoteca* otorgada el 2 de junio de 2006; la certificación registral de la propiedad; y una *Certification of debt and sworn statement under penalty of perjury*.

Estando pendiente la resolución de la solicitud de sentencia sumaria, mediante orden del 9 de diciembre de 2014, el tribunal de instancia refirió a las partes a una vista de mediación. Federal National se opuso a tal procedimiento. A tales efectos, sostuvo que los apelantes no incurrieron en un préstamo hipotecario para adquirir la propiedad, por lo que no era aplicable el requisito de mediación establecido en la Ley Núm. 184-2012, mejor conocida como la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*.²

Por su parte, el 15 de enero de 2015, los apelantes solicitaron la paralización de los procedimientos ante el tribunal apelado. Adujeron que Federal National, por acción u omisión, dejó de acumular una parte indispensable, entendiéndose los acreedores hipotecarios. Sostuvieron que dicha parte indispensable era la responsable de que los apelantes no hubieran podido completar el proceso de asumir la acreencia hipotecaria. Por lo tanto, requirieron que se paralizaran los procedimientos del caso

hipotecario puede declarar el total de los balances de dicha hipoteca vencida y requerir el pago de los totales adeudadas, hasta tanto dicho acreedor hipotecario **no dé su consentimiento y aceptación** de que la parte compradora ha cualificado **y ha sido aceptada** en sustitución de la parte vendedora como deudor.” (Énfasis nuestro). Véase, págs. 147-148 del apéndice de la apelación.

² Véase, págs. 1-2 del apéndice del alegato de Federal National.

hasta tanto los acreedores hipotecarios cedieran su acreencia hipotecaria, o culminara el proceso de quiebra al que estos se habían acogido.

Así las cosas, el foro apelado concedió un término a Federal National para informar si incluiría a los acreedores hipotecarios como parte demandada en el litigio. En cumplimiento con lo ordenado, el 9 de febrero de 2015, Federal National presentó su *Moción en Cumplimiento de Orden*, en la que indicó que los acreedores hipotecarios señalados como parte indispensable vendieron la propiedad objeto de la presente acción a los apelantes. Señaló, además, que dichos acreedores hipotecarios se encontraban acogidos a la protección de la Ley de Quiebras federal y que, como parte del plan propuesto en la quiebra, consintieron a que se dejara sin efecto la paralización automática con relación a la propiedad en controversia. Adujo que, por ello, la acción del caso del epígrafe se había instado como una *in rem*. Por lo tanto, y toda vez que los titulares registrales eran los apelantes, era contra estos que procedía la acción presentada³.

Luego de varios trámites procesales, el 3 de agosto de 2015, el foro primario emitió la *Sentencia* apelada. En ella, declaró con lugar la demanda y ordenó que, de no pagarse la cantidad adeudada, se subastara la propiedad “hipotecada”.

No conforme, los apelantes instaron el recurso que nos ocupa. En él, señalaron la comisión de los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al dictar sentencia sumariamente sin celebrar la vista inicial requerida por la **Circular Núm. 30 de la Oficina de Administración de Tribunales**.

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al dictar sentencia sumariamente sin que el demandante hubiera cumplido con la **Ley de Mediación Compulsoria**.

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al **dictar sentencia ejecutando [sic] la hipoteca a pesar de no ser parte del pleito una parte indispensable por no haberse incluido a los deudores obligacionales** del préstamo garantizado con la hipoteca.

³ Véase, pág. 110 del apéndice de la apelación.

Erró el Honorable Tribunal de Instancia al dictar sentencia sumaria cuando existe una **controversia de hechos en cuanto a la falta de parte indispensable**.

(Énfasis nuestro).

La parte apelada presentó su alegato en oposición el 31 de diciembre de 2015, en el que adujo que la sentencia era correcta. En primer lugar, plantea que el contrato de hipoteca establece claramente que, de venderse la propiedad hipotecada, se aceleraría la deuda. En segundo lugar, argumenta que la mediación compulsoria no aplica a este caso, pues los demandados-apelantes no son los deudores hipotecarios, ni entre la apelada y ellos medió contrato alguno. Por último, sostiene que esta es una acción *in rem*; que los demandados-apelantes otorgaron una *Compraventa Asumiendo Hipoteca*, que fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad⁴; y que ella (la apelada) no tiene la intención de ir contra los bienes de los demandados-apelados, sino contra la cosa, i.e., la casa.

II.

A.

En cuanto a la parte indispensable, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16.1, dispone que las personas que tuvieren un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandados, según corresponda. Una parte indispensable es aquella persona cuyos derechos e intereses podrían quedar *destruidos o inevitablemente afectados* por una sentencia dictada estando esa persona ausente del litigio. *Munc. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 756 (2003). Dicho interés no es cualquier interés, sino uno de tal orden que impida la confección de un decreto sin afectarlo. *Hernández Agosto v. López Nieves*, 114 DPR 601, 606 (1983). Para determinar si se debe acumular una parte, es necesario evaluar los hechos particulares de cada

⁴ Véase, certificación registral emitida el 28 de enero de 2014 (págs. 71-73 del apéndice de la apelación), de la cual surge que la asunción de hipoteca fue inscrita, así como la hipoteca y sus modificaciones.

caso y tomar en cuenta factores, tales como: tiempo, lugar, modo, clase de derechos, alegaciones, prueba, intereses en conflicto, formalidad y resultado. *Munc. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR, a la págs. 756-757.

B.

El derecho de hipoteca se define como:

... [U]n derecho real que... sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor en garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión del propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento de crédito territorial.

R & G v. Registradora, 162 DPR 602, 607 (2004). (Cita omitida).

La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. La misma será rigurosamente una carga real, pudiendo realizarse los créditos hipotecarios, no obstante cualquier derecho posterior adquirido sobre los mismos bienes o derechos hipotecarios. 30 LPRA Sec. 2551.

La Ley Hipotecaria de 1979 y su Reglamento, 30 LPRA 2551-2735, vigente al momento de los hechos del presente caso, regulan específicamente y en detalle todo lo relacionado a la constitución del derecho real de hipoteca y el procedimiento de ejecución de la misma. En cuanto a lo último, si la obligación pecuniaria garantizada con una hipoteca inmobiliaria se incumple, el acreedor hipotecario tiene tres vías procesales distintas para hacer efectivo su crédito y ejecutar la garantía real o inmobiliaria. Así pues, podrá instar una acción mediante el procedimiento ejecutivo sumario o el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, según regulados por los Arts. 201 al 235 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA secs. 2701-2735. También, podrá iniciar una acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca dada en garantía, si así lo deseara. Regla 51 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.

Es menester señalar que, en los casos sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, la acción se inicia propiamente con la presentación de la demanda. La misma será presentada **contra quien, según se desprenda del Registro de la Propiedad, sea el titular poseedor del inmueble gravado al comienzo de la acción ejecutoria.** *Housing Inv. Corp. v. Registrador*, 110 DPR 490,497 (1980).

En aquellos casos en que, antes que el acreedor haga efectivo su crédito, el bien o derecho anotado pase a manos de un tercer poseedor o subadquirente, sin paralizar el curso del procedimiento, se dispondrá que se entiendan los trámites como subrogados en el lugar y el grado del deudor, **pero solo en cuanto a los efectos de la ejecución del bien o derecho anotado.** Art.125 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA Sec. 2414.

C.

De otra parte, la Ley 184-2012, mejor conocida como *la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, establece un mecanismo de mediación compulsoria en aquellos casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca o uno que pueda culminar en la venta judicial de una propiedad residencial, que constituya una vivienda principal. Mediante el aludido mecanismo, las partes deberán reunirse y discutir todas las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de la propiedad. El mismo, será un requisito jurisdiccional en los procesos que se lleven ante los tribunales de Puerto Rico. Art. 3 de la Ley 184-2012.

Según definido por la discutida ley, el acreedor hipotecario es:

cualquier persona natural o jurídica o una entidad prestataria, financiera, banco o cooperativa debidamente autorizados por las Leyes de Puerto Rico y de Estados Unidos de América para conceder o que conceda préstamos con garantía hipotecaria sobre una residencia o vivienda principal.

Asimismo, el antes mencionado artículo define deudor hipotecario como:

Persona natural que ha incurrido en un préstamo de consumo o para propósitos personales o de familia garantizado con un gravamen hipotecario sobre su residencia o vivienda principal. Esta definición incluirá a todas las personas naturales que sean responsables o que pudieran advenir responsables por la obligación que se intenta hacer efectiva en el procedimiento de cobro o de ejecución de hipoteca.

D.

Por último, la asunción de deuda es el 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 permanecen invariables el resto de los elementos de la obligación. *Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales*, 115 DPR 277, 289 (1984). Esta permite la sustitución del deudor original por un tercero en una obligación, de modo que el primero queda liberado 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 afectado. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 173 (2001). Tal consentimiento puede ser tácito. *Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales*, 115 DPR, a la pág. 289. Sin embargo, los hechos que pretenden reconocerse como consentimiento tácito, deben revelar inequívocamente la voluntad de consentir y no pueden ser compatibles con otra voluntad, ni estar sujetos a diversas interpretaciones. *Id.*, a la pág. 290.

Debido a que el consentimiento tácito es siempre una cuestión de intención y, como tal, requiere la consideración de todas las circunstancias del caso, la aceptación de pagos sin más no constituye consentimiento. *Id.*, a la pág. 291. Por lo tanto, ante la ausencia de consentimiento por parte del acreedor, la figura que se constituye es la de subrogación de un tercero en lugar del deudor. Mediante esta figura, 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. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR, a la pág. 728.

III.

En el caso de autos, los apelantes sostienen que el Tribunal de Primera Instancia estaba impedido de dictar sentencia, pues no se celebró el proceso de mediación compulsoria que exige la Ley 184-2012 y la Circular Núm. 30 emitida por la Oficina de Administración de Tribunales (OAT). Además, alegan que el foro sentenciador incidió al dictar sentencia sin haberse incluido como parte demandada a los acreedores hipotecarios, quienes eran parte indispensable en el caso, según establece la Regla 16.1 de Procedimiento Civil,

Luego de un cuidadoso análisis del expediente ante nuestra consideración, los escritos sometidos por las partes y la documentación presentada en apoyo de sus argumentos, y en virtud de las circunstancias particulares del caso de autos, concluimos que la actuación del foro primario fue acertada. Por lo tanto, procede confirmar el dictamen apelado. Nos explicamos.

Según adelantamos, como parte de los planteamientos presentados en su recurso, los apelantes alegan que en el caso de autos es de aplicación la mediación compulsoria de la Ley 184-2012. Con relación a ello, argumentan que, tanto la Ley 184-2012, como la Circular Núm. 30, exigen que en los casos de ejecución de hipoteca se celebre un acto de mediación, en el que las partes seleccionen las alternativas disponibles en el mercado para evitar la ejecución o la venta judicial de la propiedad gravada. Plantean que ello es un requisito jurisdiccional, previo a atender la causa de ejecución. Así pues, reclaman que la propiedad sobre la que se instó la causa de acción es su residencia principal y, por tanto, Federal National debió completar el proceso de mediación antes aludido.

Además, exponen que, según definido por el aludido estatuto, el deudor hipotecario es toda persona natural que sea responsable o que pudiera advenir responsable por la obligación que se intenta hacer efectiva. Arguyen que, mediante la demanda instada, Federal National

pretendió hacerles responsable del pago de la obligación y, con tal propósito, instaron la causa de acción en cobro de dinero. De igual forma, exponen que el foro apelado determinó que estos dejaron de pagar las mensualidades vencidas y, en su consecuencia, incumplieron con su obligación. Por tanto, ante la presentación de la demanda en su contra, así como de lo determinado por el foro primario, se les hacía responsable de la obligación que intentaba hacer efectiva Federal National, cumpliéndose así la antes mencionada definición de “deudor hipotecario”.

Concluimos que dicha postura se basa en una errónea interpretación de una sola de las determinaciones emitidas por el foro primario, sin tomar en consideración el resto de lo resuelto en el dictamen apelado. Es correcto que en la *Sentencia* apelada el tribunal primario determinó que los apelantes adeudan a Federal National la cantidad de \$414,516.53, más intereses, costas y gastos. Tal conclusión es correcta y está sustentada por los documentos presentados ante la consideración del foro sentenciador⁵.

Sin embargo, al examinar el expediente ante nuestra consideración, surge claramente que el único remedio concedido a la apelada en su *Sentencia* se trató de declarar la deuda vencida y ordenar la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada. El tribunal no incluyó disposición alguna que autorice ejecutar los bienes personales de los apelantes, pues es la propiedad la que fue grabada por el pagaré hipotecario y la que responde por la deuda. Así pues, concluimos que los apelantes no cumplen con la definición de deudor hipotecario contemplada en la Ley 184-2012.

De otra parte, es menester resaltar que en el presente caso la propiedad que pretende ejecutarse fue adquirida por los apelantes mediante una escritura en la que ellos asumieron inequívocamente la hipoteca. No surge del expediente que dicha asunción fuese consentida

⁵ Ello así, ya que mediante el otorgamiento de la escritura de *Compraventa Asumiendo Hipoteca*, los apelantes se comprometieron afirmativamente a emitir los pagos correspondientes al acreedor. Véase, la tercera de las cláusulas y condiciones de dicha escritura, a la pág. 143 del apéndice de la apelación.

por Federal National, por lo que como resultado de dicho negocio, se constituyó la figura de subrogación de un tercero en lugar del deudor.

Cual citado, en virtud de la aplicación de esta figura 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. Por lo tanto, no existe relación alguna entre Federal National y los apelantes que obligue a la primera a someterse al proceso de mediación.

Además de lo antes discutido y resuelto, al cuestionar la corrección de la *Sentencia* que revisamos, los apelantes sostienen que el tribunal de instancia estaba impedido de dictar sentencia a favor de Federal National. A tales efectos, manifiestan que, debido a que el Sr. Oller Lopez y la Sra. Vargas Ortiz fueron los deudores originales, estos tienen un interés legítimo en este pleito. Así pues, reclaman los derechos de aquellos que podrían verse afectados como resultado del litigio de autos, por lo que no podía resolverse el mismo sin su comparecencia. Tal argumento es errado.

Según definido, una parte indispensable es aquella persona cuyos derechos e intereses podrían quedar *destruidos o inevitablemente afectados* por una sentencia dictada, estando esa persona ausente del litigio. Dicho interés, cual citado, no es cualquier interés. Por el contrario, debe ser de tal naturaleza que impida la confección de un decreto sin afectarlo. Tras examinar el expediente ante nuestra consideración, colegimos que el interés de los deudores hipotecarios no es el propuesto por los apelantes.

De los documentos sometidos ante el foro sentenciador, surge que los deudores hipotecarios se acogieron a la protección del Cap. 13 de la Ley Federal de Quiebras. En el plan de reorganización propuesto ante el Tribunal de Quiebras, estos consintieron al relevo, a favor de Federal National, de la protección de la Ley de Quiebras con respecto al préstamo hipotecario que aseguraba la propiedad en cuestión.

Lo anterior demuestra que los deudores hipotecarios abandonaron cualquier interés o derecho con relación al préstamo hipotecario y la propiedad que lo grava. Por lo tanto, no son indispensables para la resolución de este caso.

Nos reiteramos en que el presente recurso se trata de una acción en ejecución de hipoteca, la que según mencionamos, va dirigida contra la cosa, es decir, contra la propiedad en cuestión, **y no contra la persona o los bienes de los apelantes**. Según discutido, en los casos de ejecución de hipoteca, la acción debe ser presentada contra el titular poseedor del inmueble gravado. Es por tal razón que, para reclamar su derecho, Federal National trajo como parte demandada a los apelantes. Siendo ello así, ante el incumplimiento por parte de los apelantes con los pagos de la hipoteca, según estos fueran voluntariamente asumidos, Federal National podía instar la correspondiente acción de ejecución de hipoteca en su contra. Además, nada impedía que, ante la prueba presentada por la parte apelada, el foro sentenciador emitiera el dictamen apelado y ordenara la venta en pública subasta de la propiedad gravada.

IV.

Por las razones antes expuestas, confirmamos la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 3 de agosto de 2015, mediante la cual declaró con lugar la demanda instada por Federal National, ordenando la venta en pública subasta de la propiedad ubicada en la Urb. Palacio Imperial.

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

Notifíquese.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones