

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL II

FEDERAL NATIONAL
MORTGAGE ASSOCIATION
CREDITOR C/O SETERUS,
INC.

Apelados

V.

EILEEN MARIE GUIOT
SANTIAGO

Apelante

KLAN201601837

Apelación

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca, Cobro de
Dinero

Caso Núm.
ECD2014-0630
(704)

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el juez Bonilla Ortiz

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de abril de 2017.

El 4 de diciembre de 2016 la señora Eilleen Marie Guiot Santiago (peticionaria) compareció ante nos mediante un recurso de apelación, que acogemos como un certiorari, por tratarse de una Resolución dictada el 7 de noviembre de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI).¹ En dicha Resolución el TPI ordenó la anotación de embargo de un bien inmueble inscrito bajo la Ley 195-2011, conocida como la Ley de Hogar Seguro.

El 24 de enero de 2017 otorgamos un plazo de treinta (30) días para que la parte recurrida/Federal National Mortgage Association expusiera su posición. El 3 de marzo de 2017 le concedimos un último plazo de diez (10) días, advirtiéndole que de no contestar se estaría resolviendo el recurso sin el beneficio de la recurrida. No compareció la recurrida, por lo que el recurso quedó perfeccionado.

¹ Notificada el 14 de noviembre de 2016.

Examinado los hechos y el derecho, expedimos el auto de certiorari; y así, revocamos la Resolución recurrida. Veamos.

-I-

Mediante Sentencia del 5 de agosto de 2015,² el TPI declaró *Ha Lugar* la demanda de epígrafe y se condenó a la peticionaria pagarle a la parte recurrida las siguientes sumas:

\$226,225.32 en principal, más los intereses al 6.000% anual desde el día 1 de noviembre de 2010, así como los intereses acumulados y por acumularse a partir de esa fecha y hasta el total y completo repago de la deuda; cargos por demora equivalentes al 5.000% de todos aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento hasta el total y completo repago de la deuda; \$30,000.000, es decir, el 10% sobre el principal del pagaré hipotecario, para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado como suma pactada a dichos efectos en el pagaré; 10% de la cuantía original del principal del Pagaré para cubrir cualquier otro adelanto que se haga en virtud de la escritura de hipoteca y una suma equivalente al 10% del principal original del pagaré para cubrir los intereses en adición a los garantizados por ley.

Si la parte demandante no ha ejecutado la sentencia conforme al procedimiento prescrito en la Regla 51.2 de Procedimiento Civil, una vez la hipoteca que se pretende ejecutar sea debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y ello se acredite al Tribunal la parte demandante podrá solicitar la ejecución de sentencia mediante la venta en pública subasta del bien inmueble antes descrito. En cuyo caso se expedirá orden y mandamiento de ejecución ordenando al Alguacil que ejecute esta Sentencia mediante la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada, objeto de este litigio, al mejor postor conforme lo dispone la Regla 51.7 de las de Procedimiento Civil de 2009, sirviendo como tipo mínimo para la primera subasta la cantidad de \$300,000.00. Si no produjese remate ni adjudicación la primera subasta, en la segunda subasta que celebrase, servirá de tipo mínimo las dos terceras partes de la cantidad antes expresadas. Si no hubiese remate ni adjudicación en la segunda subasta, regirá como tipo mínimo en la tercera subasta la mitad del precio pactado.

*Vendida o adjudicada dicha propiedad, se ordena al Alguacil de este Tribunal a penetrar en la propiedad antes descrita, para que proceda hacer entrega de la misma al adquirente, dentro de los veinte días siguientes a la fecha de la subasta, todo conforme lo dispone la Regla 51.3(a) de Procedimiento Civil de Puerto Rico del año 2009 y lo resuelto por el Tribunal Supremo en el caso de *Housing Investment Corporation v. Luna Quesada*, supra.*

Si el producto de dicha venta resultare insuficiente para cubrir el pago de las sumas reclamadas en la demanda, la parte demandada pagará a la parte demandante el remanente de las sumas no satisfechas.

Sin embargo, en la etapa de Ejecución de Sentencia la peticionaria presentó un escrito *Solicitando que se Ordene Cancelar*

² Notificada el 24 de agosto de 2015.

la Anotación de Embargo el 3 de mayo de 2016. Allí, solicitó se dejara sin efecto la anotación de embargo sobre inmueble objeto de la controversia, ya que no constaba inscrita la hipoteca en favor de la recurrida; y además, dicha propiedad sí estaba inscrita como hogar seguro bajo la Ley 195-2011.

Mediante Orden del 7 de junio de 2016 el TPI le concedió término a la parte recurrida para que expusiera su posición.

Transcurrido el término concedido, la recurrida no se opuso. Así, el 1 de agosto de 2016 el TPI declaró *Ha Lugar* la solicitud de cancelación de la anotación de embargo.

Inconforme, el 7 de septiembre de 2016 la parte recurrida presentó una moción de reconsideración para que se dejara sin efecto la cancelación de la anotación de embargo. También, solicitó una vista argumentativa para discutir la controversia. El 19 de septiembre de 2016 la peticionaria se opuso.

La vista argumentativa fue celebrada el 27 de octubre de 2016, con el beneficio de las partes y sus abogados. Allí, el TPI consideró si procedía ordenarle al Registro de la Propiedad que procediera a inscribir la anotación de embargo del inmueble objeto del contrato de préstamo, a pesar de que dicho inmueble: (1) la hipoteca no había sido inscrita en el Registro de la Propiedad; (2) es la residencia principal de la peticionaria y está constituida por escritura pública como hogar seguro bajo la Ley 195-2011.

El 7 de noviembre de 2016 el TPI ordenó la anotación de embargo del inmueble objeto de la controversia.

Inconforme, la peticionaria acude ante nos. En síntesis, indica que el TPI erró al ordenar la anotación de embargo de un bien inmueble protegido bajo la Ley 195-2011, conocida como la Ley de Hogar Seguro.

-II-

A. Ley de Hogar Seguro de 2011.

En específico, la Ley 195-2011, conocida como la *Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar*, reconoce a toda persona domiciliada en Puerto Rico el derecho a poseer y disfrutar —en concepto de hogar seguro— cualquier bien inmueble que legalmente estuviera ocupando como residencia principal.³

Bajo esta Ley 195-2011 se estableció que el derecho a hogar seguro es irrenunciable, excepto en las siguientes circunstancias:

(a) En todos los casos donde se obtenga una hipoteca, que grave la propiedad protegida.

(b) *En los casos de cobro de contribuciones estatales y federales.*

(c) *En los casos donde se le deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida.*

(d) *En los casos donde la persona que reclame o haya reclamado, previamente el derecho que se reconoce a tenor con este capítulo, prefiera reclamar, en una Petición bajo el Código de Quiebras Federal, las exenciones bajo la Sección 522(b)(3).*

(e) *En todos los casos de préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés constituidos a favor de o asegurados u otorgados por la Puerto Rico Production Credit Association, Small Business Administration, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, la Administración Federal de Hogares de Agricultores, la Federal Home Administration (FHA), la Administración de Veteranos de Estados Unidos y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico; y las entidades sucesoras de los antes mencionados, así como a favor de cualquier otra agencia o entidad estatal o federal que garantice préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el mercado secundario.*⁴

B. La Ejecución de Hipoteca.

Sabido es que la acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta. Esto significa que es real y personal. Ello es así ya que para cobrar su acreencia, el acreedor tiene a su disposición la *acción personal* en cobro de dinero y la *acción real* de ejecución de hipoteca. La *acción personal* está apoyada en el principio de responsabilidad patrimonial universal establecido en el Artículo 1811 del Código Civil de Puerto Rico, que

³ 31 LPRA Sec. 1858.

⁴ 31 LPRA Sec. 1858a. Énfasis nuestro.

exige al deudor a responder en cumplimiento de sus obligaciones con todos los bienes presentes y futuros.⁵

En ese sentido, en una relación jurídica de crédito hipotecario coexisten dos (2) elementos: *el crédito y la hipoteca*.⁶ El crédito se inicia con la adecuada *acción personal* en cobro de dinero; mientras que la garantía hipotecaria, se origina con la correspondiente *acción real* en ejecución de hipoteca.⁷ Ambas acciones pueden acumularse —***pero si la hipoteca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad***— solo podrá recaer, de prevalecer la parte demandante, ***una sentencia en cobro de dinero***. Ello es así, ya que la garantía de un crédito personal no se constituye en garantía real-hipotecaria, hasta que es inscrita en el Registro de la Propiedad.⁸

C. Recurso de Certiorari.

Es norma conocida que un Foro Apelativo no debe sustituir su criterio por el del *Foro a quo*, salvo cuando estén presentes *circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto*.⁹ La citada norma de deferencia también es aplicable a las *decisiones discrecionales* de los tribunales de instancia. En cuanto a este particular, nuestro Alto Foro ha expresado lo siguiente:

*No hemos de interferir con los tribunales de instancia en el ejercicio de sus facultades discrecionales, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último (1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.*¹⁰

Lo importante al momento de ejercer la función revisora es determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción, ello,

⁵ 31 L.P.R.A. 5171; *P.R. Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231, 242 (1989).

⁶ *Id.*, pág. 243.

⁷ *Id.*

⁸ *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491, 493 (1984).

⁹ *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

¹⁰ *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

no constituye una tarea fácil.¹¹ Por lo tanto, el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de *razonabilidad*.¹²

A esos fines, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal dispone como criterios para la expedición del auto de *certiorari*, los siguientes:

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.*¹³

-III-

A la luz de los hechos y del derecho previamente discutido, erró el TPI al ordenar la anotación de embargo. Veamos.

En primer orden, no hay controversia en que el inmueble objeto del contrato de préstamo, su hipoteca no está inscrita en el Registro de la Propiedad. En segundo lugar, tampoco existe controversia en que dicho inmueble es la residencia principal de la peticionaria y está constituida por escritura pública como hogar seguro bajo la Ley 195-2011.

Por lo tanto, como **la hipoteca no consta inscrita en el Registro de la Propiedad**, estamos ante **una sentencia en cobro de dinero**. Es decir, la garantía de un crédito personal no se constituye en garantía real-hipotecaria, hasta que esté inscrita en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, ante la inexistencia de una hipoteca que grave la propiedad de la peticionaria, y siendo

¹¹ *Id.*

¹² *Id.*

¹³ 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40. Énfasis nuestro.

dicho inmueble hogar seguro bajo la Ley 195-2011, erró el TPI al ordenar la anotación de embargo en el Registro de la Propiedad.

En atención a lo aquí expresado, expedimos el auto de *certiorari*; y así, revocamos la Resolución recurrida.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* solicitado; y en consecuencia, se revoca la Resolución recurrida.

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

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