

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL III

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

Apelado

V.

ROBERTO MANUEL
CACHO PÉREZ T/C/C
ROBERTO M. CACHO
PÉREZ Y ILEANA
MARGARITA CAMBO
SAAVEDRA T/C/C ILEANA
M. CAMBO SAAVEDRA Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelantes

KLAN201700448

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de San
Juan

Civil. Núm.:
K CD2009-0835 (807)

Sobre:
INTERVENCIÓN
REGLA 21.5

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de junio de 2017.

Los señores Roberto Manuel Cacho Pérez, Ileana Margarita Cambo Saavedra, la sociedad legal compuesta por ambos y Marymar 801 Acquisition, LLC, nos solicitan que revoquemos la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, el 11 de enero de 2017. Por medio del referido dictamen, el tribunal *a quo* determinó que la hipoteca inscrita a favor de Scotiabank de Puerto Rico pasó a ocupar un rango preferente sobre el rango que ocupaba la hipoteca inscrita a favor de los apelantes y, en consecuencia, desestimó la demanda de intervención que presentó Marymar 801 Acquisition, LLC, titular del crédito relegado a un rango posterior.

Luego de considerar los argumentos de ambas partes, examinar minuciosamente los documentos que obran en el expediente apelativo y,

en atención al estado de derecho aplicable a las controversias planteadas, resolvemos confirmar la sentencia apelada.

Veamos los antecedentes fácticos y procesales de este recurso que sirven de fundamento a nuestra decisión.

I

El 19 de septiembre de 2002 el señor Roberto Manuel Cacho Pérez y su esposa, la señora Ileana Margarita Cambo Saavedra (señor Cacho Pérez y señora Cambo Saavedra), adquirieron mediante la escritura pública número 287 el apartamento 801 del Condominio Marymar,¹ ubicado en Santurce. Las constancias registrales de esta propiedad, bajo la numeración de finca 43805, constan inscritas en los folios 216 del tomo 1161 y 214 del tomo 1175, ambos de la Sección Santurce Norte.²

Esta propiedad está afectada por dos gravámenes hipotecarios, los cuales son el objeto principal de la controversia de este caso. En primer lugar, existe una hipoteca “a favor del portador”, descrita como sigue:

Hipoteca: Afecta a hipoteca a favor del Portador, por la suma principal de QUINIENTOS MIL DÓLARES, respondiendo esta finca por la suma principal de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES (\$480,000.00) con intereses a razón de la tasa preferencial (“Prime Rate”), según establecidos de cuando en cuando por el Citibank, N.A. en la ciudad de Nueva York; con vencimiento a la presentación. **CRÉDITOS GARANTIZADOS:** Se garantizan tres créditos adicionales equivalentes al 10% del principal original del pagaré del cual responde esta finca, para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de ejecución; para intereses no garantizados y para adelantos. **TASACIÓN:** Se tasa la finca en una suma equivalente al principal original del pagaré del cual responde esta finca, cuyo valor servirá como tipo mínimo en caso de subasta, según inscripción 3ra. [...]³

Al presente, el pagaré de esta hipoteca está en poder de Marymar 801, LLC (Marymar), quien es parte apelante en este caso.

El segundo gravamen de esta propiedad consta inscrito como sigue:

Hipoteca: Afecta a hipoteca a favor de R G Premier Bank of Puerto Rico, por la suma principal de SETECIENTOS MIL DÓLARES (\$700,000.00), con intereses a razón del 6% anual, con vencimiento el PRIMERO DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL TREINTA Y CINCO. **CRÉDITOS GARANTIZADOS:** Se garantizan tres créditos adicionales equivalentes al 10% del principal original del pagaré,

¹ Apéndice del Recurso de Apelación (Ap.), pág. 49. La escritura fue otorgada ante el Notario Edgar Balzac Rivera.

² Ap., pág. 52.

³ Ap., pág. 50.

cada uno, para costas, gastos y honorarios de abogados en caso de ejecución, para intereses no garantizados y para adelantos. TASACIÓN: Se tasa la finca en una suma equivalente al principal original del pagaré, cuyo valor servirá como tipo mínimo en caso de subasta, mediante escritura número 735, otorgada en Guaynabo, el día cinco de agosto del año dos mil cinco, ante el notario RAFAEL BRAS BENÍTEZ, según inscripción 2da.⁴

La hipoteca a favor del portador (en adelante, Hipoteca I) fue presentada en el registro el 15 de agosto de 2005 y se inscribió formalmente el 5 de noviembre de 2008. Mientras que la hipoteca a favor de R G Premier Bank (en adelante, Hipoteca II) fue presentada el 19 de septiembre de 2005 e inscrita el 25 de abril de 2008. Sin embargo, surge de las notas marginales del Registro de la Propiedad que al momento de inscribirse la Hipoteca II, por inadvertencia del Registrador, se colocó en un rango preferente a la Hipoteca I. Dicha nota marginal lee como sigue:

La inscripción 2da. de hipoteca adjunta es posterior a la inscripción 3ra. de hipoteca, por razón de que se trata de un documento presentado en el diario con posterioridad al documento que motivo (sic) la mencionada inscripción 3ra. Por inadvertencia o error en las operaciones de registración no se inscribió el documento en el estricto orden de presentación, por lo que se hace constar para dar publicidad del hecho. En San Juan, a 5 de noviembre de 2008.⁵

Mediante dicha anotación, se establece claramente que la Hipoteca I tiene un lugar preferente sobre la Hipoteca II.

El 6 de marzo de 2009 R&G Premier Bank presentó una demanda de ejecución de hipoteca contra el matrimonio Cacho-Cambo. Durante el proceso judicial, Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank) presentó una moción para sustituir a R&G Premier Bank, pues le fueron transferidos los activos de este, como consecuencia de su liquidación por la FDIC.⁶

El 12 de febrero de 2010, el Tribunal de Primera Instancia declaró ha lugar la demanda de ejecución y ordenó la venta de la propiedad en pública subasta. Esta sentencia, notificada el 20 de julio de 2010, adjudicó el crédito hipotecario a favor de Scotiabank como crédito preferente sobre

⁴ Ap., pág. 50.

⁵ Ap., pág. 53.

⁶ Alegato de la parte apelada, pág. 3, nota al calce núm. 6.

los demás asientos inscritos en el Registro de la Propiedad sobre la finca número 43805.

Ya iniciado el proceso de ejecución, el 5 de julio de 2016 Marymar presentó una demanda de intervención en la que adujo, entre otras cosas, que su crédito hipotecario tenía preferencia sobre el crédito de Scotiabank. En la contestación a la demanda, Scotiabank argumentó que Marymar no había demostrado ser la tenedora legal del pagaré hipotecario aludido, cuya existencia se había ocultado. A renglón seguido, presentó una moción de sentencia sumaria en la que argumentó que, si bien Marymar tenía inscrita su hipoteca con rango preferente sobre la suya, lo cierto era que esa hipoteca fue modificada mediante escritura pública y, a tenor de la Ley Hipotecaria, dicha modificación tuvo el efecto de cancelar el asiento preferente de Marymar y elevar el rango de su crédito.⁷

Marymar replicó la moción de Scotiabank y argumentó que la modificación de su hipoteca no tuvo el efecto de una novación extintiva, por lo que era improcedente la cancelación de su asiento registral previo.

Con el fin de aclarar los hechos, es menester explicar lo siguiente. La modificación de la Hipoteca I se hizo por medio de una escritura pública, para aumentar la tasa de interés y el término de vigencia de la hipoteca. Los términos del acuerdo modificativo son los siguientes:

Urbana: Descrita conforme. **CARGAS:** Las que surgen del Registro. **TITULARES:** Inscrita a favor de ROBERTO MANUEL CACHO PÉREZ y su esposa ILEANA MARGARITA CAMBO SAAVEDRA, dueños de esta finca según la inscripción 1ra. Comparecen dichos titulares y WESTERNBANK PUERTO RICO, como acreedor y tenedor por endoso del pagaré garantizado con la hipoteca por la suma principal de \$500,000.00, respondiendo esta finca por la suma principal de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES (\$480,000.00), según surge de la inscripción 3ra., **quienes han acordado modificar los términos y condiciones de la misma, tal y como se indica a continuación:** El tipo de interés que devengará la obligación a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura será igual al resultante **al añadir la mitad de un punto porcentual (0.50%) a la tasa preferencial (“prime rate”) según establecida de cuando en cuando por el Citibank, N.A. en la ciudad de New York desde la fecha del pagaré hasta su completo pago.** En el caso de mora en el pago principal, las cantidades adeudadas devengarán intereses de mora a razón del

⁷ Tomamos conocimiento judicial del recurso de *certiorari*, caso núm. KLCE201602282, que fue presentado ante este Tribunal y resuelto el 24 de abril de 2017. En ese caso, los apelantes recurrieron de una resolución del Tribunal de Primera Instancia en la que se denegó su solicitud de desestimación de la demanda de intervención de Scotiabank. El auto de *certiorari* fue denegado.

tipo resultante de dos puntos porcentuales al tipo de interés pactado. **VIGENCIA EXTENDIDA: LAS PARTES RENUNCIAN AL TERMINO PRESCRIPTIVO DE VEINTE (20) AÑOS DE LA HIPOTECA QUE EN VIRTUD DE ESTA INSCRIPCIÓN SE MODIFICA, A TENOR CON EL ARTÍCULO 145 DE LA LEY HIPOTECARIA, Y LO PRORROGAN O AMPLIAN A VEINTICINCO (25) AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA QUE MOTIVA ESTE ASIENTO.** El notario da fe de haber puesto la nota correspondiente en el pagaré. Los demás términos y condiciones de la hipoteca aquí modificada quedan inalterados y en toda su fuerza y vigor. Así resulta de la escritura número 673, otorgada en San Juan, el día treinta de agosto del año dos mil cinco, ante el notario ADRIÁN J. HILERA TORRES, Acta notarial número 805, otorgada en Mayaguez (sic), el 12 de octubre del año dos mil cinco, ante el mismo notario.⁸

Énfasis con mayúsculas en el original. (Subrayado nuestro.)

Las partes en el pleito tuvieron un extenso intercambio de réplicas y dúplicas. Scotiabank se reafirmó en su posición de que la modificación de la hipoteca de Marymar dio lugar a la cancelación de su asiento preferente en el Registro, mientras que la parte apelante arguyó que el enmendar el por ciento de la tasa de interés no representaba una novación extintiva de la Hipoteca I, porque estuvo ausente la figura del *animus novandi*.

Luego de aquilatar los argumentos de ambas partes, el Tribunal de Primera Instancia resolvió sumariamente la controversia mediante la sentencia dictada el 11 de enero de 2017, notificada el 13 del mismo mes y año. En síntesis, el foro *a quo* resolvió que la Hipoteca II de Scotiabank adquirió un rango preferente sobre la Hipoteca I, toda vez que la modificación a esta última hipoteca tuvo el efecto sustantivo de novar su contenido. En consecuencia, desestimó la demanda de intervención de Marymar.

Por estar en desacuerdo con la sentencia del Tribunal de Primera Instancia, la parte apelante acude ante nos y afirma que dicho foro incurrió en los siguientes tres errores: (1) al aplicar incorrectamente la Ley Hipotecaria del 2015, por no ser esta vinculante a la controversia, debido a que los hechos ocurrieron diez años antes de su aprobación; (2) al determinar que la modificación de una hipoteca que aumentaba un interés variable en medio por ciento, tenía el efecto de novar extintivamente una obligación y cancelar el asiento de inscripción, para dar paso a un asiento

⁸ Ap., pág. 55.

nuevo y (3) al determinar que la modificación de la hipoteca relegó el rango de Marymar de primera hipoteca a segunda hipoteca.

Con el beneficio de la oportuna comparecencia de ambas partes, procedemos a reseñar el derecho aplicable a las cuestiones aquí planteadas. Discutiremos el primer error señalado en el acápite número II de esta sentencia y, por estar íntimamente relacionados los errores 2 y 3, haremos lo propio en el inciso III.

II.

La parte apelante expone en su recurso que el Tribunal de Primera Instancia aplicó de forma equivocada la Ley Hipotecaria de 2015 para disponer de su caso. Por su parte, Scotiabank sostiene que las disposiciones de la Ley Hipotecaria vigente y las de la Ley Hipotecaria de 1979 son esencialmente iguales, por lo que la aplicación de la Ley de 2015 no incidió adversamente en la determinación del foro apelado.

- A -

La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015, (Ley Hipotecaria de 2015 o Ley de 2015) fue aprobada con el propósito de actualizar y modernizar el Derecho Registral de Puerto Rico y establecer un sistema de avanzada que pudiera beneficiar al desarrollo económico del País.⁹ En particular, se destaca que el fundamento de la aprobación de esta ley fue el siguiente:

La presente medida introduce importantes reformas en el Derecho Inmobiliario, armonizando debidamente los textos legales vigentes y abreviando el contenido de los asientos del Registro, sin afectar los principios fundamentales del sistema. Se establece un orden sistemático y coherente de los preceptos legales, además de lograrse la necesaria unidad de estilo. La base para todo esto ha sido, además de las disposiciones de la Ley Hipotecaria y su Reglamento [Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979], la incorporación y estudio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, de las doctrinas reconocidas en esta materia y el análisis y reconocimiento a características y negocios de gran desarrollo en Puerto Rico, así como la eliminación de aquellos que no son propios del siglo actual.

Ley Núm. 210- 2015, Exposición de Motivos.

Con la adopción de esta nueva pieza legislativa, la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, conocida como “Ley Hipotecaria y del Registro de la

⁹ Véase Exposición de Motivos, La Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210-2015.

Propiedad de 1979” (Ley Hipotecaria de 1979 o Ley de 1979) quedó derogada, luego de haber sido el ente rector del Derecho Inmobiliario Registral por espacio de 36 años.¹⁰ Hay que destacar que la Ley Hipotecaria de 1979 fue un gran hito jurídico, ya que aportó grandes avances sobre esta materia del derecho y, a su vez, derogó la Ley Hipotecaria para las Provincias de Ultramar que databa de 1893.¹¹

En lo que atañe a la controversia presentada ante este Tribunal, relativa a la novación, la Ley Hipotecaria de 2015 pauta lo siguiente:

Todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera o prórroga, el pacto o promesa de no pedir la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, a menos que se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o por medio de una nota, según el caso.

Art. 85, 30 L.P.R.A. § 6112.

A renglón seguido nos dice:

El hecho o convenio entre las partes que produzca la novación total o parcial del contrato inscrito, provocará una nueva inscripción y se cancelará la precedente. Cuando el hecho o convenio provoque la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial. Cuando el hecho o convenio tenga por objeto llevar a efecto un contrato inscrito pendiente de condición suspensiva se extenderá una nota marginal.

Art. 86, 30 L.P.R.A. § 6113.

La ley antecesora, de 1979, atendía ese asunto en el artículo 187:

Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera o prórroga, el pacto o promesa de no pedir la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota según los casos. **Si el hecho o convenio entre las partes produce la novación total o parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente.** Cuando dé lugar a la resolución e ineficacia del mismo contrato, en todo o en parte, se extenderá una cancelación total o parcial. Y cuando tenga por objeto llevar a efecto un contrato inscrito pendiente de condición suspensiva se extenderá una nota.

30 L.P.R.A. § 2606.

Es decir, la norma en ambas leyes sobre que un hecho o convenio que produzca una novación parcial generará una nueva inscripción y se

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

cancelará la precedente, permaneció igual. La mera referencia a la ley vigente no borró del análisis judicial la disposición previa, si es que esa era la norma aplicable. Con esto en mente, examinemos ahora el razonamiento de la sentencia apelada.

- B -

No hay duda de que el Tribunal de Primera Instancia utilizó como fundamento estatutario para disponer de este caso la Ley Hipotecaria de 2015. En su análisis, el foro *a quo* citó expresamente los artículos 85 y 86, antes reseñados, para establecer la normativa aplicable a los asuntos planteados por las partes.

Al analizar en detalle las disposiciones de la Ley Hipotecaria de 2015 y la Ley Hipotecaria de 1979, a todas luces se distingue que la ley actual separó en dos artículos el texto del artículo 187 de la Ley de 1979, salvo leves modificaciones inconsecuentes sobre el estilo o la sintaxis del artículo original. A saber, en el artículo 85 se eliminó una coma; la frase “según el caso” constaba en plural en la Ley de 1979; se eliminó el adverbio afirmativo “si” que comenzaba la primera oración del segundo párrafo de la Ley de 1979; se eliminó la conjunción “y” de la última oración de dicho párrafo; se introdujo “el hecho o convenio” en el artículo 86 de la Ley de 2015 y algunas oraciones de este se redactaron en tiempos verbales distintos. A eso se reducen las diferencias entre las tres disposiciones en juego.

Los hechos que dan lugar a este caso ocurrieron para la fecha de 12 de octubre de 2005, por lo que en ese momento la ley que regía los asuntos inmobiliarios y registrales era la Ley Hipotecaria de 1979. Sin embargo, ante los cambios minúsculos e inconsecuentes habidos en la nueva disposición de la Ley Hipotecaria de 2015 y, en lo pertinente a este caso, no podemos rechazar el fundamento y análisis del Tribunal de Primera Instancia, ya que la decisión emitida se sostiene en el estado de derecho vinculante para las partes y la controversia adjudicada. No se cometió el primer error señalado.

III

Los apelantes argumentan como segundo señalamiento de error que la modificación de la tasa de interés variable de la Hipoteca I no tuvo el efecto de novar extintivamente dicha obligación, por lo que la inscripción de la Hipoteca I no podía cancelarse para efectuar un nuevo asiento. Como tercer error, sostienen que el Tribunal de Primera Instancia no podía resolver que la modificación de la tasa de interés alteraba el rango de la Hipoteca I y la relegaba a un rango posterior.

En respuesta a estos argumentos, Scotiabank sostiene que la Ley Hipotecaria de 1979, así como la de 2015, disponen que, ante la novación extintiva o modificativa de una hipoteca, esta pierde el rango en el que consta inscrita para pasar a un rango posterior, al cancelarse la primera inscripción para producirse una nueva. Por ello, argumenta que el foro apelado solo aplicó la ley que rige el asunto, por lo que debe confirmarse la decisión. Le asiste la razón a la parte apelada.

- A -

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, VII *Derecho hipotecario* 113-114 (8va. ed., Bosch 1995), citado en Luis Rafael Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño* 481 (Jurídica editores 2002).

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. En particular, el contrato de hipoteca está compuesto de la obligación principal y lo que comprende la hipoteca, la cual es la garantía que se le otorga al acreedor para asegurar el cumplimiento de la obligación principal. *R&G v. Registradora*, 162 D.P.R. 602, 607 (2004). Por tanto, debido a que la hipoteca tiene un carácter o naturaleza

accesoria, la misma está sujeta a la existencia del crédito que la origina. *Id.* en las págs. 607-608; *Westernbank v. Registradora*, 174 D.P.R. 779, 785-86 (2008).

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 94 y ss. de la Ley Hipotecaria de 2015 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.

- B -

El artículo 1110 del Código Civil reconoce la novación como una de las formas de extinción de las obligaciones. 31 L.P.R.A. § 3151. La novación se define como “la sustitución o cambio de una obligación por otra posterior, que modifica o extingue la primera, ya variando su objeto o condiciones principales, o bien sustituyendo la persona del deudor, o subrogando a un tercero en los derechos del acreedor”. José M. Manresa y Navarro, VIII-I *Comentarios al Código Civil Español* 855–856 (6ta ed., Reus 1967).

[E]l Código civil ha ampliado el concepto de la novación romana, de suerte tal que coexisten en nuestro Derecho una novación llamada

extintiva, porque tiene el efecto de extinguir la obligación original o preexistente, y otra novación llamada *modificativa o impropia*, porque sólo tiene el efecto de modificar convencionalmente la obligación original.

José R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Derecho de Obligaciones* 226-227 (2da. ed. rev., UIPR 1997).

Es decir, según la doctrina, la novación no es siempre extintiva, ya que puede ser modificativa de una obligación anterior que queda subsistente. Dicho de otro modo, mientras que en la novación extintiva es imperativo que exista una incompatibilidad absoluta entre la obligación original y la que surge nueva, en la novación modificativa el cambio puede darse sobre ciertos elementos que no extinguen la obligación original.

Margarita García Cárdenas, *La novación, los 'workouts' y las garantías*, 47 Rev. Jur. U.I.P.R. 433, 434 (2013). Y esto es importante puntualizarlo porque en la novación modificativa las obligaciones accesorias subsisten, a pesar de que se modifiquen algunos elementos de la obligación principal.

José Puig Brutau, *Fundamentos del Derecho Civil*, T. I, Vol. II, 94 (4ta ed., Ed. Bosch 1988).¹²

En *P.D.C.M. v. Najul Báez*, 174 D.P.R. 716, 725 (2008), el Tribunal Supremo explicó la diferencia entre ambas modalidades de la novación, de la siguiente forma:

La novación extintiva se configura cuando las partes lo declaran en forma terminante o cuando la intención de novar se deriva de la incompatibilidad absoluta entre la obligación original y la nueva. De otra parte, se concreta la novación modificativa de una obligación cuando no exista la intención de extinguir una obligación y sustituirla por otra, o cuando medie compatibilidad entre la obligación original y la nueva. (Citas omitidas).

Sobre este aspecto es oportuno señalar que el ejercicio de determinar si una novación es extintiva o modificativa requiere tomar en consideración la voluntad de las partes y la significación económica de la modificación. *Mun. San Juan v. Prof. Research*, 171 D.P.R. 219, 244 (2007). En otras palabras, se requiere tomar en consideración el *animus novandi* de las partes. Ahora bien, cuando existe total incompatibilidad

¹² Sobre la novación modificativa, ver a *Globe & Jiménez v. Dore Rice Mill, Inc.*, 108 D.P.R. 89 (1978); *Miranda Soto v. Mena Eró*, 109 D.P.R. 473 (1980).

entre la obligación original y la nueva, se presume la voluntad de novar de los contratantes.

En lo pertinente, el artículo 1157 del Código Civil precisa que las obligaciones pueden modificarse al variar su objeto o sus condiciones principales. 31 L.P.R.A. § 3241. A esta modalidad de cambio se le conoce como novación objetiva y esta “puede tener lugar cuando las partes cambian el objeto, la causa o las condiciones principales de una obligación”, con ánimo de extinguir la relación previa y sustituirla por la nueva o simplemente para modificarla. Véase *Mun. San Juan v. Prof. Research*, 171 D.P.R., en la pág. 244. De este modo, huelga decir, que cuando ocurre una novación meramente modificativa no se desnaturaliza el acuerdo original y, por tanto, **el contrato persiste, con las modificaciones acordadas**. En otras palabras, **la novación modificativa implica la persistencia de la obligación originaria**, con variación de alguno de sus elementos. Como destaca el Tribunal Supremo “[a] diferencia de lo que sucede en la novación extintiva, en la modificativa sí se mantiene el régimen normativo que regía la obligación original, sólo que ahora la obligación ha sido “renovada””. *United Surety v. Villa*, 161 D.P.R. 618, 619 (2004). Véase, además, *Constructora Bauzá v. García López*, 129 D.P.R. 579, 599 (1999).

El Tribunal Supremo ha pautado que la novación modificativa

no exige encontrar la voluntad expresa de extinguir una obligación por otra. Empero, **es imprescindible hallar un ánimo de cambio**. De esta forma, al determinar si nos encontramos ante un supuesto de novación modificativa, es necesario interpretar la voluntad de las partes. Ello, debido a que la novación encierra un asunto de intención que debemos inferir de las circunstancias de cada caso y de la voluntad de las partes.

P.D.C.M. v. Najul Báez, 174 D.P.R., en la pág. 726 (Énfasis nuestro), que menciona como referencia a *Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior*, 101 D.P.R. 378, 389 (1973).

De otra parte, esta figura se concreta cuando no exista la intención de extinguir la obligación y sustituirla por otra, o cuando medie compatibilidad entre la obligación original y la nueva. *P.D.C.M. v. Najul Báez*, 174 D.P.R., en la pág. 725; *United Surety v. Villa*, 161 D.P.R., en la pág. 619.; Vélez Torres, *Op. Cit.*, pág. 229. Se ha reconocido, por ejemplo,

que un cambio en la duración del término de un contrato solo implica una novación modificativa, pues no comporta una variación en la esencia de la obligación. *Caribe Lumber Corp. v. Marrero*, 78 D.P.R. 868, 877 (1955); *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 D.P.R. 571, 582 (1989).

En lo que toca a la novación que pudo operar en este caso, puede afirmarse que fue modificativa. En eso tienen razón los apelantes. Surge de las mismas constancias registrales una intención expresa de las partes en simplemente modificar la Hipoteca I y así lo hacen saber:

Urbana: Descrita conforme **CARGAS:** Las que surgen del Registro. **TITULARES:** Inscrita a favor de ROBERTO MANUEL CACHO PÉREZ y su esposa ILEANA MARGARITA CAMBO SAAVEDRA, dueños de esta finca según la inscripción 1ra. Comparecen dichos titulares y WESTERNBANK PUERTO RICO, como acreedor y tenedor por endoso del pagaré garantizado con la hipoteca por la suma principal de \$500,000.00, respondiendo esta finca por la suma principal de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL DÓLARES (\$480,000.00), según surge de la inscripción 3ra., **quienes han acordado modificar los términos y condiciones de la misma, tal y como se indica a continuación:** [...] ¹³

(Énfasis nuestro).

No cabe hablar de una novación extintiva porque las partes no acordaron obligaciones absolutamente incompatibles; se configuran los elementos de una novación modificativa. No obstante, **esta conclusión no los libera del dictamen apelado.** Lo que hay que preguntarse en estos casos es lo siguiente:

- ¿Cómo operan estas diferencias modificativas sobre las constancias del Registro de la Propiedad?
- ¿Puede la modificación de los términos de un gravamen hipotecario afectar adversamente a un tercero con interés en la cosa gravada, aunque la modificación no perturbe significativamente la relación contractual existente entre las partes atadas por ese gravamen?
- Aunque se inscriba la modificación posteriormente, ¿qué efecto produce en las inscripciones subsiguientes a la original que confiaron en las constancias que surgían previamente del Registro?

¹³ *Ibid.*

Estas son algunas de las interrogantes que surgen en el contexto del Derecho Registral cuando se modifican los términos que definen una garantía inmobiliaria inscrita en el Registro. Y sus respuestas pueden explicar la controversia que generó este recurso y la solución que ofrece la ley para su solución. Veamos por qué.

- C -

Según reseñamos, tanto la Ley Hipotecaria de 1979 como la de 2015 atienden de forma precisa y puntual lo relativo a la novación total o parcial de una obligación hipotecaria. Reiteramos que el artículo 187 de la Ley de 1979, la cual estaba vigente a la fecha en que surgieron los hechos relevantes de este caso, disponía:

Todo hecho o convenio entre las partes, que pueda **modificar** o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior [...] no surtirá efecto contra tercero, como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota según los casos. **Si el hecho o convenio entre las partes produce la novación total o parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente.**

30 L.P.R.A. § 2606. (Énfasis nuestro).

Esta clara expresión estatutaria, la cual opera de igual forma en la Ley Hipotecaria de 2015, no da espacio a interpretación, es precisa en su contenido e instrucción: cuando ocurre una novación extintiva o modificativa de una obligación hipotecaria, procede la cancelación de la inscripción y la extensión de un nuevo asiento. ¿Por qué la ley es tan tajante? ¿Qué interés protege o qué mal evita? Para analizar estas particularidades es menester examinar la operación de los asientos registrales y su relación con la figura del rango.

El profesor Luis Rafael Rivera Rivera explica que el rango indica la posición en la que se ubica un derecho real respecto a otros derechos reales que recaen sobre un mismo bien inmueble. Rivera Rivera, *Op. Cit.*, en la pág. 203. Así, se entiende que, bajo la norma de primero en tiempo, primero en derecho, la hipoteca que haya sido presentada antes al Registro tendrá preferencia sobre aquellas otras hipotecas que se presenten con posterioridad. Por ello, se afirma por la doctrina:

La prioridad la determina la fecha de inscripción y no la de constitución, porque la hipoteca es un derecho de constitución registral.

En esta relación de prioridad, el puesto o lugar que ocupa cada hipoteca recibe el nombre de *rango*. Este rango tiene un valor por sí mismo, independiente en cierto modo de la hipoteca.

Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, III *Sistema de Derecho Civil* 554 (6ta ed., Tecnos 1997, reimpresa, 1998).

Ahora bien, ¿cuál es la trascendencia de la determinación del rango de una hipoteca? Según destacan los juristas, su efecto es muy importante.

En este terreno estricto del rango hipotecario interesa primordialmente el *efecto resolutorio* que la ejecución hipotecaria de la finca gravada provoca respecto de las hipotecas de rango inferior a la del ejecutante, pero también el *efecto de avance de rango* de estas hipotecas posteriores cuando la preferente ha quedado extinguida por vía que no sea la ejecución.

Éstos son los aspectos importantes de la prioridad hipotecaria o de rango en materia de hipotecas entre sí. Aquí la denominación de *rango* o de *grado*, sobre todo la primera, es la que sirve más propiamente a la *prioridad*. Pero, veamos estos dos juegos resultantes de los rangos hipotecarios:

- a) En el aspecto de la *ejecución derivada de la hipoteca de mejor rango*, el efecto es el extintivo de la hipoteca o hipotecas de rango inferior, si bien con derecho a ser satisfechos los correspondientes acreedores titulares de las mismas por el orden de su rango con el importe sobrante del precio que se haya obtenido de la realización forzosa de la cosa hipotecada, si quedare, después de haber cobrado su crédito el acreedor hipotecario ejecutante, con los correspondientes intereses devengados, y costas causadas, pero dentro del límite de las sumas que consten de la inscripción de la propia hipoteca. De este sobrante debe percibir el acreedor que siga en rango al ejecutante el importe de su crédito, si efectivamente hubiera quedado tal sobrante o remanente y en la medida que exista; y así sucesivamente.

[...]

Por esto, una segunda, y más una tercera o ulterior, tiene una consideración económica inferior a la primera hipoteca, lo que hace que en la práctica esta minoración suela compensarse con incrementos del interés u otras condiciones más onerosas para el deudor en la hipoteca de menor rango.

- b) En el aspecto del *potencial avance de rango* de las hipotecas posteriores, cuando la anterior o anteriores de mejor rango quedan extinguidas fuera del trance de la ejecución, esto constituye una característica esencial de la legislación hipotecaria española, así como de la francesa e italiana, a diferencia del criterio imperante de las legislaciones alemana y suiza en las que tal potencial avance de rango no es admitido.

Ramón M. Roca Sastre & Luis Roca-Sastre Muncunill, II *Derecho Hipotecario, Fundamentos de la publicidad registral* 55-57 (8va ed., Bosch 1995). (Énfasis nuestro.)

Nuestro sistema de rango es uno de carácter flexible. En este sistema, en ocasión de la cancelación de un gravamen, el gravamen subsiguiente adviene en el lugar o asiento del gravamen cancelado. Quienes ocupan un rango inferior “saben que han asumido el riesgo de ser

cancelados si los de rangos preferentes ejecutan sus gravámenes. Pero también saben que tienen el beneficio de subir de rango si aquellos en rango preferente cancelan sus derechos.” García Cárdenas, *Loc. Cit.*, en la pág. 444.

Explicada la importancia del rango en el sector hipotecario registral, veamos por qué la novación, total o parcial, extintiva o modificativa, de la obligación hipotecaria puede incidir en su alteración, postergación o cancelación. Incluso, retomemos algunas de las interrogantes que levantamos arriba: ¿Por qué la ley es tan tajante al decir “[s]i el hecho o convenio entre las partes produce la novación total o parcial del contrato inscrito, se extenderá una nueva inscripción y se cancelará la precedente”? ¿Qué interés protege o qué mal evita? ¿Puede la modificación de los términos de un gravamen hipotecario afectar adversamente a un tercero con interés en la cosa gravada, aunque la modificación no perturbe significativamente la relación contractual existente entre las partes atadas por ese gravamen? ¿Cómo afecta el aumento del interés previamente pactado en una hipoteca preferente a los acreedores de menor rango?

La doctrina puertorriqueña es muy parca sobre este asunto. En la jurisdicción española la constitución y el pacto de los intereses de la hipoteca preferente se trata de forma muy rigurosa.

En primer lugar, conviene resaltar que la detallada regulación de los intereses se debe a la razón de que el Registro informa del momento constitutivo de la hipoteca, pero no del alcance concreto de la obligación de intereses en cualquier momento posterior. Por tanto, un eventual adquirente de la finca hipotecada, sólo a través de la cláusula inscrita puede conocer hasta dónde —en el peor de los casos— le afecta la responsabilidad hipotecaria.

En segundo lugar, ha de precisarse que, aunque el supuesto paradigmático del problema analizado se produce cuando hay un tercer adquirente de la finca hipotecada, los preceptos transcritos hablan de *tercer poseedor*. [...] Así pues, la expresión relativa al eventual tercero perjudicado ha de considerarse dirigida a proteger a cualquier otra persona que, con posterioridad a la constitución de la hipoteca de que se trate [...] pues porque cuanto más cobre el acreedor hipotecario en concepto de intereses, más disminuirá el patrimonio del deudor y, en consecuencia, las expectativas de cobro de los restantes acreedores.

Ergo, el alcance de la obligación de intereses debe quedar nítidamente establecido.

Carlos Lasarte, V Derechos reales y Derecho hipotecario, Principio de Derecho Civil 63 (Marcial Pons 2010).

En razón de la importancia que reviste la publicidad de las condiciones de una hipoteca para un adquirente futuro y de las consecuencias económicas y jurídicas que las modificaciones de esta pueden tener sobre un acreedor hipotecario posterior, es necesario que se hagan constar de forma clara los cambios que sufra el interés pactado en una obligación hipotecaria previamente inscrita.

Reseñado el estado derecho que rige la controversia planteada, procedemos a explicar nuestros fundamentos para confirmar la determinación del Tribunal de Primera Instancia.

III

Reiteramos que la Ley Hipotecaria de 1979, así como la de 2015, son muy claras en cuanto al efecto de la novación extintiva o modificativa sobre los asientos registrales. Procede la cancelación del asiento que ha sido modificado y la extensión de una nueva inscripción. 30 L.P.R.A. § 2606. Por tanto, debido a que nuestro sistema de rango es uno de naturaleza flexible, el derecho, o hipoteca en este caso, que se encontraba en una posición inferior al asiento cancelado, pasa a ocupar un lugar preferente sobre la inscripción cancelada.

En el caso que nos ocupa ocurrió una novación modificativa de la obligación sobre la cual descansa la Hipoteca I, pues se extendió la fecha de vencimiento de la hipoteca a 25 años y se aumentó la tasa de interés. La extensión del plazo de vencimiento no causaría la cancelación del asiento, toda vez que así lo ha establecido la jurisprudencia. No podemos afirmar lo mismo respecto al cambio en la tasa de interés de la obligación. La modificación del interés excedió o alteró el acuerdo original sobre el interés variable pactado en la Hipoteca I. Contrario a lo que argumentan los apelantes, no se mantuvo el pacto original sobre “la tasa preferencial (“prime rate”) según establecida de cuando en cuando por el Citibank, N.A. en la ciudad de New York desde la fecha del pagaré hasta su completo pago”. La nueva tasa de interés constituye medio punto porcentual

adicional a la “tasa preferencial” indicada. También hubo otros cambios al esquema de intereses previamente pactado. Así consta de forma expresa en las constancias del Registro de la Propiedad.

Hipoteca I	Hipoteca modificada
<p>[...] con intereses a razón de la tasa preferencial (“Prime Rate”), según establecidos de cuando en cuando por el Citibank, N.A. en la ciudad de Nueva York; con vencimiento a la presentación. CRÉDITOS GARANTIZADOS: Se garantizan tres créditos adicionales equivalentes al 10% del principal original del pagaré del cual responde esta finca, para costas, gastos y honorarios de abogado en caso de ejecución; para intereses no garantizados y para adelantos.</p>	<p>El tipo de interés que devengará la obligación a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura será igual al resultante al añadir la mitad de un punto porcentual (0.50%) a la tasa preferencial (“prime rate”) según establecida de cuando en cuando por el Citibank, N.A. en la ciudad de New York desde la fecha del pagaré hasta su completo pago. En el caso de mora en el pago principal, las cantidades adeudadas devengarán intereses de mora a razón del tipo resultante de dos puntos porcentuales al tipo de interés pactado.</p>

Como consecuencia de la novación modificativa acordada, el asiento de la Hipoteca I quedó cancelado y se extendió una nueva inscripción al gravamen modificado, la cual quedó, entonces, en un rango inferior a la Hipoteca II, que, en atención a la praxis registral, advino a un rango preferente.

Resolver en contrario daría al traste con los principios y fundamentos de nuestro sistema registral. Sobre todo, le restaría certeza al componente de publicidad, sobre el cual está cimentado. Las constancias registrales deben dar aviso a adquirentes futuros y a terceros con interés sobre el estado, onerosidad y riesgos que podrían acarrear las obligaciones y gravámenes reales que preceden los suyos. Respecto a los acreedores hipotecarios posteriores, esa información es esencial para calcular sus propios riesgos y expectativas de cumplimiento de sus créditos con menor rango.

Resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia determinó correctamente que la novación parcial o modificativa de la Hipoteca I

provocó la cancelación de su asiento en el Registro, por lo que la Hipoteca
II pasó a ocupar un rango preferente.

IV

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia del
Tribunal de Primera Instancia.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones