

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO
PANEL IX

Banco Santander de Puerto Rico		<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce
Demandante	KLCE201700357	
SBA, Puerto Rico, LLC		Caso Núm. J CD2011-1245
Peticionario		
v.		Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la vía ordinaria
Constructora San Blas, Inc.; Domingo Colón Santiago; su esposa, Zulma Ivette Alvarado Ortiz y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales Compuesta por Ambos		
Demandados		

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa, la Jueza Soroeta Kodesh¹ y el Juez Torres Ramírez.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2017.

I.

El 13 de mayo de 2015, el Banco Santander de Puerto Rico (BSPR), advino adjudicatario de la finca número 4,914 --un inmueble gravado por hipoteca objeto de ejecución--, luego de que se subastara la misma. El 14 de mayo de 2015, se autorizó la Escritura de Venta Judicial por \$300,000.00. Dicha Escritura obra inscrita como inscripción 9^{na} en el Registro de la Propiedad de Guayama.

El 15 de marzo de 2016, SBA Puerto Rico, Inc., (SBA), radicó *Moción para que se Deje sin Efecto Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores*. Esta *Orden* fue expedida el 9 de junio de 2015, y el *Mandamiento* fue remitido el 16 de junio. La *Instancia*

¹ La Jueza Soroeta Kodesh no interviene.

solicitando la cancelación de los gravámenes posteriores fue presentada en el Registro de la Propiedad de Guayama el 24 de agosto de 2015 al Asiento 1629 del Diario 661. Sin embargo, la misma fue retirada el 4 de marzo de 2016.²

El 4 de agosto de 2016, BSPR sometió su *Oposición a Moción para que se Deje sin Efecto Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores*. El 24 de agosto de 2016, SBA radicó *Réplica a Oposición a Moción para que se Deje sin Efecto Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores*. Alegó en esencia que: a) el arrendamiento a favor de SBA tenía rango de inscripción preferente a la hipoteca ejecutada; b) la inscripción del arrendamiento con rango preferente fue corregida por el Registrador de la Propiedad, por lo que procedía la nulidad de la subasta; c) se sometió la respuesta de SBA dentro de los veinte (20) días desde que se tuvo “conocimiento” de la carta y no el término que se establece en el Artículo 224 de la Ley Hipotecaria de 1979, y d) no se constituyó una novación extintiva al modificarse el término del arrendamiento.

El 3 de noviembre de 2016, notificada el 17, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución*, determinando que: al arrendamiento se le asignó la inscripción 5^{ta}, que es posterior a la hipoteca objeto de ejecución; y, con la extensión del término del arrendamiento se materializó una novación extintiva de los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento original. En su consecuencia, el Foro recurrido declaró Con Lugar la expedición de *Orden y Mandamiento de Cancelación de Gravámenes Posteriores*, incluyendo el Arrendamiento.

² Posterior a la celebración y adjudicación de la subasta el BSPR se percató que se había notificado a “*Small Business Administration*” en vez de a SBA, e inmediatamente, el 17 de febrero de 2016, preparó y firmó carta dirigida SBA, conforme los requisitos del Art. 224 de la Ley Hipotecaria de 1979, y la misma fue notificada el 19 de febrero de 2016, por correo certificado con acuse de recibo a SBA.

El 2 de diciembre de 2016, SBA radicó *Moción en Solicitud de Reconsideración y de la Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores*. El 3 de enero de 2017, el BSPR radicó *Réplica a Moción en Solicitud de Reconsideración y de la Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores*. El 25 de enero de 2017, notificada el 31, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* declarando No Ha Lugar la solicitud de *Reconsideración* de SBA.

Inconforme, el 2 de marzo de 2017, SBA recurrió ante nos mediante *Certiorari*.³ El 23 del mismo mes, compareció el BSPR mediante *Oposición a Certiorari*. Con el beneficio de ambas comparecencias, procedemos a resolver.

II.

En atención del primer error señalado, o sea, que la enmienda al Contrato de Arrendamiento de 19 de noviembre de 2010 constituyó una novación extintiva, prima hacer un recuento del tracto registral de los gravámenes posteriores a la hipoteca que fuera objeto de subasta.

Consta en el Registro de la Propiedad de Guayama Hipoteca a favor de BSPR, o a su orden, por la suma principal de \$300,000.00, intereses al 10% anual, vencederos a la presentación. La misma fue constituida mediante la Escritura Núm. 183 de 31 de agosto de 2001 y quedó inscrita al folio 131 del tomo 167 de Santa Isabel, inscripción 4^{ta}. También aparece Escritura de Arrendamiento 3, otorgada en Coamo el 18 de enero de 2001 e inscrita al folio 185 del tomo 185 de Santa Isabel, finca 4914, inscripción 5^{ta}. Se trata de un arrendamiento de una porción de la finca a favor de SBA por un término de cinco (5) años, a renovarse automáticamente por cuatro (4) años adicionales (cada uno con un

³ SEÑALAMIENTO DE ERRORES

I. Erró el TPI al determinar que la enmienda al contrato de arrendamiento de 19 de noviembre de 2010 constituyó una novación extintiva.

II. Erró el TPI al determinar que el arrendamiento no mantuvo su rango preferente, tras la enmienda del arrendamiento.

término de renovación de cinco (5) años cada uno), con un canon de \$1,700.00 anuales, con los meses parciales a ser prorrogados, para propósitos de operar una facilidad de Servicio de Comunicación Personal Inalámbrico. La porción arrendada se describe de la siguiente manera:

Parcela de terreno con un área superficial de 594.5795 metros cuadrados, equivalentes a 0.15127 cuerdas. Colinda por el NORTE, en distancia de 24.384 metros con el terreno del Sr. Domingo Colon Santiago; por el SUR, en distancia de 24.3 84 metros con terreno del Sr. Domingo Colon Santiago; por el ESTE, en distancia de 24.3 84 metros con terreno del Sr. Domingo Colon Santiago; y por el OESTE, en distancia de 24.3 84 metros con terreno del Sr. Domingo Colón Santiago. Enclava edificación.

Constituida por la Escritura Núm. 21, otorgada en Ponce el 30 de mayo de 2006 e inscrita al folio 185 del tomo 185 de Santa Isabel, finca 4914, inscripción 6^{ta}, consta una HIPOTECA en garantía de pagaré a favor de BSPR, o a su orden, por la suma de \$300,000.00 con intereses al *prime rate* de la ciudad de New York y vencederó a la presentación. Aparece además una HIPOTECA en garantía de pagaré a favor de Eurobank, o a su orden, por la suma de \$300,000.00 con intereses al 12% anual y vencederó a la presentación. La misma fue constituida por la Escritura Núm. 136 otorgada en San Juan el 29 de mayo de 2006 e inscrita al folio 185 del tomo 185 de Santa Isabel, finca 4914, inscripción 7^{ma}.

Finalmente, del Registro de la Propiedad surge MODIFICADO el Arrendamiento en cuanto al término de renovación para rescindir todo término de renovación sucesivo y reemplazarlo por un término de renovación único de 99 años. Esto, según consta de la Escritura Núm. 38 otorgada en San Juan el 19 de noviembre de 2010 e inscrita al folio 50 del tomo 186 de Santa Isabel, finca 4914, inscripción 8^{va}.

Es la luz del tracto registral expuesto, que SBA sostiene que el Tribunal recurrido erró al determinar que la modificación al

Contrato de Arrendamiento constituyó una novación extintiva que provocó perdiera su rango preferente en el Registro. Veamos.

III.

El Art. 38 de la Ley Hipotecaria de 1979,⁴ dispone que “[e]n el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos, actos y contratos siguientes:

[...] 3ro. Arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo de seis (6) años o más cuando hubiese convenio de las partes para que se inscriban.

[...] La inscripción de estos títulos caducará transcurrido el plazo por el que haya sido concedido el derecho, el cual no podrá exceder de diez (10) años, o en cuatro (4) años desde la fecha del contrato en caso de no haberse estipulado término.

Por su parte, el Código Civil de Puerto Rico, dispone en su Art. 1432 que el arrendamiento “puede ser de cosas, obras o servicios”.⁵ En cuanto al arrendamiento de cosas, el Art. 1432, establece que “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”.⁶ Según el Art. 1455, el arrendamiento que se haga por tiempo determinado, “concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento”.⁷

En lo pertinente a la novación de los contratos, el Art. 1158 del Código Civil dispone que “[p]ara que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles”.⁸ Según el Tribunal Supremo de Puerto Rico, “[l]a 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.⁹ “[P]or razón de que ‘la extinción de la obligación conlleva la extinción de las garantías y demás derechos accesorios’, resulta

⁴ 30 LPRA § 2201.

⁵ 31 LPRA § 4011.

⁶ *Id.* en § 4012.

⁷ *Id.* en § 4062.

⁸ *Id.* en § 3242.

⁹ Véase: *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716 (2008); *G. & J., Inc. v. Dore Rice Mill, Inc.*, 108 DPR 89, 91(1978).

‘evidente que una consecuencia tan drástica como ésta solo puede producirse cuando las partes han tenido clara conciencia de ella’.¹⁰

En cambio, la novación modificativa surge cuando no exista la intención de extinguir una obligación y sustituirla por otra, o cuando medie compatibilidad entre la obligación original y la nueva.¹¹ “Aunque manifiesten lo contrario, la novación no será extintiva cuando se limiten a introducir una variación tan insignificante que no pueda pensarse que se trata de otra obligación.”¹² Según explicó nuestro máximo Foro judicial en *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, “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.”¹³ Ahora bien, aclaró que, a pesar de que se considera modificativa la novación cuyo efecto es conferir “facilidades para el cumplimiento de la obligación primitiva como, por ejemplo, cuando se conceden prórrogas o plazos fraccionados” deja de ser modificativa y entra en el ámbito de la novación por incompatibilidad, cuando “el plazo sea una condición esencial...”.¹⁴

Cónsono con lo anterior, en *Atocha Thorn McAn, Inc. v. Registrador*¹⁵, se dijo que la extensión del término de un contrato de Arrendamiento constituye una novación extintiva. Señaló nuestro Tribunal Supremo:

Desde un prisma rigurosamente científico, es norma reconocida que los cambios en la duración del término

¹⁰ M. E. García Cárdenas, *Derecho de Obligaciones y Contratos*, MJ Editores, 2012, pág. 293, citando y discutiendo a *Constructora Bausá v. García López*, 129 DPR 579 (1991).

¹¹ *United v. Villa*, 161 DPR 609, 619 (2004).

¹² Puig Brutau, J., *Caducidad, Prescripción Extintiva y Usucapión*, Bosch, 1996, pág. 393.

¹³ *P.D.C.M. Assoc.*, 174 DPR en la pág. 727.

¹⁴ *Id.*

¹⁵ 123 DPR 571 (1942)

de un contrato implican su novación. Así, temprano en nuestra jurisprudencia dijimos que la extensión de un contrato de arrendamiento mediante escritura no puede estimarse como una continuación del original.¹⁶

En el presente caso, el Contrato de Arrendamiento otorgado en la Escritura Núm. 3, el 18 de enero de 2001 fue ‘enmendado’ el 19 de noviembre de 2010 por la Escritura Núm. 38. Aunque la enmienda al contrato original fue pactada por las partes originalmente contratantes, a la página 4 de la Escritura se relacionó la “Hipoteca A” como la que obra en el Registro de la Propiedad como inscripción 6^{ta} (segundo rango) a favor de BSPR. Esta Hipoteca no es la misma que fue objeto de ejecución en el caso de epígrafe. De igual forma se menciona como la “Hipoteca B” la que obra en el Registro de la Propiedad como inscripción 7^{ma}, (tercer rango) que es la que se constituyó a favor de Eurobank. De cardinal importancia para este caso, el párrafo Quinto, inciso Uno de la Escritura consignó, en cuanto al término del acuerdo, lo siguiente:

El Arrendatario y Arrendador por la presente enmiendan el párrafo CUARTO del Arrendamiento para concluir el primer Término de Renovación sucesivo y reemplazarlo por un término de renovación único de noventa y nueve (99) años comenzando a la fecha de este otorgamiento y concluyendo el dieciocho (18) de noviembre de dos mil ciento nueve (2109).

Es decir, que el término de cinco (5) años, renovable automáticamente a cuatro (4) años adicionales --cada uno con un término de renovación de cinco (5) años--, se reemplazaría por un solo término de noventa y nueve (99) años. Además, el Canon mensual acordado originalmente de \$1,700.00, cambió a un pago global a pagarse al otorgarse la Escritura ascendente a \$340,000.00. Sin duda, estos cambios constituyeron una novación extintiva. Tanto el término como el precio del Arrendamiento ‘modificado’, eran incompatible con el contrato original. Por ello, no

¹⁶ *Atocha Thorn McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571 (1942) (Citas omitidas).

erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar y resolver que la modificación del Contrato de Arrendamiento constituyó una novación extintiva, que tuvo el efecto de desplazarlo de rango en el Registro de la Propiedad.

Lo anterior resuelve por consiguiente, el segundo señalamiento de error. Según SBA, contrario a lo intimado por el Tribunal de Primera Instancia, su contrato de Arrendamiento mantuvo su rango preferente, tras ser enmendado. Como ya hemos indicado, uno de los efectos de la novación extintiva de los contratos es que se pierden garantías, tales como, que se extiende una nueva inscripción y se cancela la precedente.

IV.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente la facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal,¹⁷ nos señala los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Dispone:

Regla 40. Criterios para expedición del auto de *certiorari*

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 perjuicio, 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.

¹⁷ 4 LPRA Ap. XXII-B R. 40.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa 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.

Siendo correcta en Derecho la determinación recurrida, determinamos no intervenir y mucho menos subvertir la misma.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se *deniega* la petición de *certiorari*. El Juez Torres Ramírez concurre con el resultado sin opinión escrita.

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

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