

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA
PANEL VIII

WILLIAM PÉREZ POLANCO,
su esposa AMPARO
CARDENALES y la Sociedad
Legal de Gananciales por
ellos constituida

Recurridos

v.

ANA ÁLVAREZ ROBLES, su
esposo CÉSAR ÁLVAREZ
RODRÍGUEZ y la Sociedad
Legal de Gananciales por
ellos constituida; **BANCO
POPULAR DE PUERTO
RICO**; y ASEGURADORA
ABC

Peticionarios

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Civil núm.:
DAC2016-1625

KLCE201800043

Sobre: Nulidad
de Contrato
Saneamiento,
Daños y
Perjuicios, Dolo

Panel integrado por su presidente el Juez González Vargas,¹ la Jueza Nieves Figueroa y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de febrero de 2018.

Comparece ante este tribunal apelativo el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante el Banco o el peticionario) mediante el recurso de *certiorari* de epígrafe solicitándonos la revisión de una Resolución dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (el TPI) el 9 de febrero de 2017, notificada el 8 de marzo siguiente. Mediante dicho dictamen el TPI declaró *No Ha Lugar* a la *Moción Solicitando Desestimación* instada por el peticionario.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se expide el auto de *certiorari* solicitado, y se revoca la Resolución recurrida.

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2018-036, se designa al Hon. González Vargas como presidente del Panel, debido a que la Hon. Vicenty Nazario se acogió al retiro.

I.

El 15 de agosto de 2016 el matrimonio compuesto por el Sr. William Pérez Polanco y la Sra. Amparo Cardenales (en adelante los esposos Pérez-Cardenales o los recurridos) presentaron una demanda solicitando la nulidad del contrato de compraventa por vicios ocultos, más daños y perjuicios. Alegaron que en octubre de 2011 adquirieron del matrimonio compuesto por el Sr. César Álvarez Rodríguez y la Sra. Ana Álvarez Robles (en adelante los esposos Álvarez-Álvarez) una propiedad ubicada en el Municipio de Guaynabo mediante la Escritura de Compraventa número 352 la cual tiene severos defectos eléctricos y de plomería, entre otros, que impiden su uso. En cuanto al Banco se alegó en la demanda lo siguiente:²

3.15 Los demandantes **no están promoviendo causa de acción alguna contra el Banco Popular**, parte que se acumula como co-demandada habida cuenta de que, al dicha entidad tener un gravamen hipotecario sobre el inmueble que objeto de la presente acción, le incumbe cualquier determinación relacionada con **la validez de la compraventa que permitió la constitución de dicho gravamen**, lo cual le convierte en una parte indispensable, en cuya ausencia no es posible conceder un remedio completo y vinculante. [Énfasis Nuestro].

El 23 de noviembre de 2016 el Banco presentó una *Moción Solicitando Desestimación* alegando que la demanda deja de exponer una reclamación en su contra que justifique la concesión de un remedio y que no es parte indispensable, ya que solo es el acreedor del contrato de préstamo otorgado a los esposos Pérez-Cardenales.

Los aquí recurridos presentaron su oposición a la referida moción de desestimación.³ En síntesis alegaron que, de declararse la nulidad del contrato de compraventa, se afectaría el gravamen hipotecario, ya que el mismo está predicado en la titularidad del inmueble por parte de los esposos Pérez-Cardenales.

² Véase Apéndice del Recurso, págs. 4 y 5.

³ *Íd.*, a las págs. 20 – 29.

El 9 de febrero de 2017, notificada el 8 de marzo de 2017, el TPI dictó una Resolución declarando *No Ha Lugar* a la solicitud de desestimación presentada por el Banco y lo ordenó a contestar la demanda.⁴

Oportunamente el Banco presentó una *Moción Solicitando Reconsideración*, la cual fue declarada *No Ha Lugar* mediante una Resolución dictada el 15 de noviembre de 2017, notificada el 8 de diciembre siguiente.

Inconforme con el dictamen, el peticionario acude ante este tribunal intermedio imputándole al foro de instancia la comisión del siguiente error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DENEGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN PRESENTADA POR EL BPPR DEBIDO A QUE LA DEMANDA NO CONTIENE RECLAMACIÓN ALGUNA QUE JUSTIFIQUE LA CONCESIÓN DE UN REMEDIO Y EL BPPR TAMPOCO NO *sic* ES UNA PARTE INDISPENSABLE EN EL PRESENTE PLEITO.

Transcurrido el término dispuesto en la Regla 37 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 37, sin que la parte recurrida haya presentado su memorando en oposición disponemos del presente recurso sin su posición. Véase, Regla 68 (E) de nuestro Reglamento, *supra*.

II.

Todo recurso de *certiorari* presentado ante este tribunal intermedio debe ser examinado primeramente al palio de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. La referida Regla dispone como sigue:

Todo procedimiento de apelación, *certiorari*, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o **de la denegatoria de una moción**

⁴ *Íd.*, a la pág. 27.

de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Sin embargo, aun cuando un asunto esté comprendido dentro de las materias que podemos revisar de conformidad con la Regla 52.1, *supra*, previo a ejercer debidamente nuestra facultad revisora, es menester evaluar si a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este tribunal posee discreción para expedir el auto el *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999). Por supuesto, esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la dirija. *I.G. Builders et al. v. BBVAPR, supra; Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). Precisa recordar que la discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).⁵ Así pues, se ha considerado que la discreción se nutre de un juicio racional cimentado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y “no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. *Íd.*⁶

⁵ Citas omitidas.

⁶ Cita omitida.

A estos efectos, la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, enumera los criterios que debemos considerar al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional *certiorari*. *I.G. Builders et al. v. BBVAPR, supra*. Dicha regla establece lo siguiente:

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

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

De otra parte, la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, establece los fundamentos por los que una parte puede solicitar la desestimación de una demanda presentada en su contra, estos son: falta de jurisdicción sobre la materia o la persona, insuficiencia del emplazamiento o su diligenciamiento, dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio o dejar de acumular una parte indispensable.

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2, *supra*, los tribunales deberán tomar “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas” y, “tales alegaciones hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente, y de la manera más favorable posible para la parte demandante.” *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR

409, 428-429 (2008). En *Colón Rivera, et al v. ELA*, 189 DPR 1033 (2013) el Tribunal Supremo indicó, a la página 1049, que: "... al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal y 'únicamente procedería cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del demandante'."7

El Artículo 1334 del Código Civil, 31 LPRC sec. 2994, dispone que por el contrato de compra y venta uno de los contratantes **se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto**, en dinero o signo que lo represente. La venta se resuelve por las mismas causa que todas las obligaciones. Artículo 1395, *supra*, 31 LPRC sec. 3891.

Además, el Artículo 1077, *supra*, 31 LPRC 3052, dispone que:

"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo. [...]"

En *De Jesus v. Ponce Housing Corp.*, 104 DPR 881 (1976) a la págs. 889-890, el Tribunal Supremo resolvió:

La ruina de las casas de los recurridos frustra todo intento de reparación, como así ha concluido la sala de instancia. Cuando la estructura arruinada tiene vicios y defectos de tal magnitud que no dejan margen para su corrección y la restitución del edificio a condiciones de habitabilidad, la medida de los daños materiales reconocidos en el Art. 1483 debe seguir la pauta económica provista por el Código Civil **para resolución de las obligaciones**, [nota al calce omitida] debiendo el contratista **pagar al dueño de casa el importe íntegro de su inversión y gastos en el inmueble arruinado, con abono de intereses al tipo legal y liberarlo de toda obligación hipotecaria constituida o asumida por el comprador para financiar el precio de la vivienda**. [nota al calce omitida] En acción recíproca, el comprador dueño de casa devolverá a la constructora título de propiedad sobre el inmueble, **libre de todo otro gravamen que no sea el constituido en garantía del precio**.

⁷ Nota al calce omitida.

En *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721 (2005) a la pág. 738, el Tribunal Supremo resolvió:

[...], la declaración de nulidad de un contrato por simulación, representa un problema para los acreedores de ambos simulantes, cuyos intereses estarán en riesgo porque:

[a] los del vendedor fingido les interesa que el patrimonio de su deudor no se vea disminuido con la pérdida del bien: a los del adquirente fingido les conviene, por el contrario, que el activo de su deudor quede aumentado. Los primeros tienen legitimación para impugnar el negocio por tener interés legítimo en que la simulación se declare, y los segundos en coadyuvar judicialmente a que se mantenga aquel negocio. Díez Picazo & Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 9na ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1997, Vol.I, pág. 523.

Los derechos del Banco como acreedor de la parte peticionaria en este caso indudablemente se verán amenazados al declararse nula la compraventa mediante sentencia válida. El Banco no sólo verá disminuido el patrimonio de su deudor al revertir la titularidad del inmueble al demandante, sino que, más importante aún, podría afectarse el derecho real que posee sobre el inmueble en controversia, que garantiza el préstamo concedido a los peticionarios.

De otra parte, el contrato de hipoteca, como todo contrato, requiere para su validez que concurren los elementos esenciales de consentimiento, objeto y causa dispuesto en el Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. La validez del contrato de hipoteca depende, además, de que se cumplan los siguientes requisitos: (1) que se constituya para asegurar **el cumplimiento de una obligación principal**; (2) que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad al que la hipoteca; (3) que las personas que constituyan la hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas para ello; y (4) que la escritura se inscriba en el Registro de la Propiedad. Véanse, Artículos 1756 y 1774 del Código Civil, 31 LPRA secs. 5001 y 5042, y el Artículo 57 de la Ley núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6084. Además, en lo aquí pertinente, la nueva Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley núm. 210-2015, en su Artículo 57 también dispone que: “Las hipotecas voluntarias son las convenidas entre partes o

impuestas por disposición del dueño de los bienes o derechos sobre los que se constituyen.”

Como sabemos, la hipoteca no puede ser un derecho autónomo, pues por su condición de derecho de garantía es requisito esencial e indispensable que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Artículo 1756 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5001. El tratadista Rivera Rivera en su obra *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, a la pág. 488, citando al Profesor Vázquez Bote describe el carácter accesorio de la hipoteca como sigue:⁸

“Este carácter accesorio explica que la hipoteca subsiste efectivamente mientras el crédito que asegura tenga vida. Extinguido el crédito, se extingue la hipoteca; transmitido el crédito, se transmite la hipoteca; la nulidad o ineficacia del crédito, provoca la nulidad o ineficacia de la hipoteca”.

Por lo tanto, la hipoteca presupone la existencia de una obligación por la cual, como regla general, el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros. Así las cosas, el acreedor hipotecario tiene el derecho de hacer efectivo su crédito contra todo el patrimonio del deudor y, además, posee un derecho real sobre un bien determinado que responde de la deuda, aunque haya pasado a manos de un tercero. Rivera Rivera, *supra*, a la pág. 496.

III.

En el presente caso se encuentra ante nuestra consideración la denegatoria de una moción dispositiva. Señaló el peticionario que erró el foro de instancia al no conceder la desestimación de la demanda instada en su contra a pesar de que no existe alegación solicitando algún remedio ni es parte indispensable. Como puede apreciarse, el recurso que nos ocupa plantea una cuestión de derecho, ya que no hay controversia sobre el hecho de que el Banco no fue parte del negocio de compraventa, ni los esposos Pérez-Cardenales alegaron vicio en el contrato de préstamo

⁸ Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3ra ed., San Juan, Ed. Jurídica Editores, 2012.

otorgado con el peticionario y sobre el cual se instituyó la garantía hipotecaria. Por lo tanto, examinado el recurso al palio de la Regla 52.1, *supra*, y la Regla 40 de nuestro Reglamento, consideramos que están los criterios para su expedición. Veamos.

En la demanda instada los esposos Pérez-Cardenales solicitan la resolución del contrato de compraventa otorgado por estos (como compradores) con los esposos Álvarez-Álvarez (como vendedores). De la demanda no surge causa de acción alguna contra el Banco y así lo reconocen los recurridos. A pesar de ello, los recurridos alegan que el Banco es parte indispensable porque a su entender, este puede perder el gravamen que existe sobre la propiedad en la eventualidad que se declare nulo el contrato de compraventa. No le asiste la razón.

Como ya señalamos, la ley y la jurisprudencia determinan claramente las consecuencias de la resolución de un contrato. En este caso donde se solicita la resolución del contrato de compraventa, a causa del alegado estado de ruina en que se encuentra la propiedad, de concederse lo solicitado, provocaría en su día **la devolución de las prestaciones con sus intereses**, por lo que los esposos Álvarez-Álvarez (los vendedores) serían los responsables de liberar a los compradores, los esposos Pérez-Cardenales de toda deuda hipotecaria. Además, responderían por los daños de ser también probados y concedidos. Mientras tanto el contrato de préstamo y la garantía hipotecaria tienen toda su fuerza y requiere su cumplimiento por parte de los esposos Pérez-Cardenales. También la compraventa y la hipoteca son dos negocios distintos, aunque pueden otorgarse unitariamente.⁹ Como ya indicamos, en cuanto a la hipoteca es accesoria al crédito que esta asegura, es decir, el contrato de préstamo o pagaré otorgado por los esposos Pérez-Cardenales con el Banco.

⁹ Véase *Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591, 611 (1990).

Independientemente que el contrato de compraventa sea declarado nulo, lo cierto es que los esposos Pérez-Cardenales se obligaron a pagar el préstamo con garantía hipotecaria concedido por el Banco Popular de Puerto Rico para poder comprar el inmueble. Por lo tanto, la deuda contraída en este caso subsiste y persigue al inmueble, sin importar la determinación final acerca de la eficacia del contrato de compraventa.

De otra parte, reiteramos que distinto a lo resuelto en *Romero v. S.L.G. Reyes*, supra, en el presente caso no existe alegación alguna de vicio o nulidad en el contrato de préstamo. Tampoco se alega que el contrato de compraventa aquí otorgado fuese un contrato simulado. A falta de alegación en su contra se presume la validez del contrato de préstamo y la garantía hipotecaria otorgada. No le asiste la razón a los recurridos al indicar en su oposición a la moción de desestimación que el Banco puede perder su gravamen hipotecario si la titularidad de la propiedad revierte a los compradores. Al respecto, conviene recordar que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación por cuya seguridad fue constituida. Véase Artículo 54, Ley núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6081. En este sentido, el Banco no pierde su acreencia y podrá entablar en su día, de ser necesario, la acción correspondiente para hacer valer la misma.

IV.

En virtud de lo antes expuesto, se expide el auto de *certiorari* solicitado y se revoca el dictamen recurrido. En consecuencia, se desestima sin perjuicio la demanda instada contra el Banco Popular de Puerto Rico y se ordena la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí expuesto.

Notifíquese.

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