Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

FIRST BANK PUERTO RICO Apelado v. DENISE COLÓN RODRÍGUEZ, JOSÉ BERNABE BERDECÍA ORTÍZ Apelante	KLAN201901375	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de CAROLINA Civil. Núm.: FCD2016-1365(404) Sobre: COBRO DE DINERO; EJECUCIÓN DE HIPOTECA POR LA VÍA ORDINARIA

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, el Juez Ramos Torres y la Juez Rivera Marchand

Coll Martí, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 enero de 2020.

Comparece José Bernabe Berdecía Ortíz (Sr. Berdecía Ortíz o apelante) mediante el recurso de *Apelación* y solicita que se revoque la Sentencia dictada por el TPI el 29 de abril de 2019 y notificada el 25 de julio de 2019. En dicha Sentencia se condenó al apelante el pago de una suma principal de $212,556.09 a la institución financiera FirstBank de Puerto Rico (apelada). Además, una cantidad de $7,335.74 que incluye principal, intereses, cargos por demora y otros cargos, que se acumulan diariamente hasta su total y completo pago, más la suma de 10% de principal, por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado hipotecariamente asegurados.

Por los fundamentos que expondremos a continuación se **CONFIRMA** la Sentencia apelada.

I

José B. Berdecía Torres y Denise Colón Rodríguez, contrajeron matrimonio el 7 de septiembre de 1996[1]. El 20 de enero de 2005, las partes suscribieron un pagaré hipotecario por el siguiente bien inmueble:[2]

> URBANA: PROPIEDAD HORIZONTAL: Apartamento identificado con el número treinta y tres cero cinco (3305), Modelo "Typical", localizado en el tercer piso del Edificio número tres (3) del Condominio "Terrazas del Parque Escorial", a su vez localizado en el Barrio San Antón del término municipal de Carolina, Puerto Rico. Tiene una cabida superficial total de mil cuatrocientos setenta y tres punto setenta y dos (1,473.72) pies cuadrados, equivalentes a ciento treinta y seis punto noventa y uno (136.91) metros cuadrados. Colinda por el NORIB [sic], en una distancia de cincuenta pies ocho pulgadas (50´8"), equivalentes a quince punto cuarenta y cuatro (15.44) metros lineales, con el apartamento número treinta y dos cero seis (3206); por el SUR, en tres distancias, una de diecinueve pies dos pulgadas (19´2") equivalentes a cinco punto ochenta y cuatro (5.84) metros lineales, con un área común, otra de veinte pies dos pulgadas (20´2") equivalentes a seis punto quince (6.15) metros lineales, con el apartamento número treinta y tres cero seis (3306) y la otra de diez pies cero pulgadas (10´0"), equivalentes a tres punto cero cinco (3.05) metros lineales, con elementos exteriores; por el ESTE, en una distancia de treinta y tres pies once pulgadas (33´11"), equivalentes a diez punto treinta y cuatro (10.34) metros lineales, con elementos exteriores; y por el OESTE, en dos distancias, una de veinticinco pies seis pulgadas (25´6"), equivalentes a siete punto setenta y siete (7.77) metros lineales, con elementos exteriores y la otra de ocho pies cinco pulgadas (8´5"), equivalentes a dos punto cincuenta y siete (2.57) metros lineales, con área común. Contiene cocina, dos baños, sala-comedor, tres dormitorios, dos closets, un walk-in-closet, linen-closet, foyer (vestíbulo) y balcón. Su puerta principal de acceso se encuentra en su colindancia SUR.
>
> Le corresponde en porciento de participación en los elementos comunes generales el 0.42% y en los elementos comunes limitados le corresponde el 2.33%.
>
> Le pertenece además el uso y disfrute de dos áreas para estacionamiento identificadas con los números ciento sesenta y cinco (165) y ciento sesenta y seis (166).

Dicha hipoteca se pagaba con bienes gananciales. El apelante y la Sra. Colón Rodríguez presentaron el 13 de julio de 2011, Petición

---

[1] En la Apelación presentada por el Sr. Berdecía Ortíz, se indica que la fecha del matrimonio era el 14 de abril de 1997, pero en la Sentencia de Divorcio (Apéndice 7, pág 79), el Tribunal indicó que fue el 7 de septiembre de 1996, fecha a la cual le otorgamos deferencia y credibilidad.

[2] Existe contradicción sobre si el inmueble de esta controversia fue adquirido por el Sr. Berdecía Ortíz antes del matrimonio (Apelación pág 3, inciso 2) o durante el matrimonio (Sentencia de Divorcio, Apéndice 7, pág 80).

de Divorcio por consentimiento mutuo bajo el caso de José B. Berdecía Ortíz y Denise Colón Rodríguez v. Ex Parte, civil núm. F DI2009-1227, ante el Tribunal de Primera Instancia de Carolina, el cuál dictó *Sentencia*. Como parte de la *Sentencia*, se le adjudicó la propiedad antes descrita a la Sra. Colón Rodríguez, quién asumió la deuda hipotecaria que gravaba la misma, así como el gasto de mantenimiento y las utilidades. Por tanto, el Sr. Berdecía renunció a cualquier participación que éste tenía sobre el inmueble. Esta *Sentencia* fue presentada ante el Registro de la Propiedad de Carolina II, el 25 de agosto de 2011.

Más adelante el 18 de febrero de 2012, la Sra. Colón Rodríguez y la parte apelada, FirstBank of Puerto Rico, suscribieron la *Escritura Número Setenta y Cuatro sobre Ampliación y Modificación de Hipoteca* sobre la propiedad inmueble descrita anteriormente. El apelante no participó de las negociaciones. Sin embargo, ese mismo día fue llamado por la institución bancaria apelada para firmar una "Allonge" (Acknowledgement) en que, alega el Sr. Berdecía Ortíz, se reconoció y aceptó el traspaso del inmueble, de la hipoteca y fue informado de la modificación que suscribió la Sra. Colón Rodríguez a su favor con el banco.

La Sra. Colón Rodríguez incumplió con la obligación que contrajo con el foro sentenciador y la institución bancaria. Según indica el Sr. Berdecía Ortíz, FirstBank of Puerto Rico no le notificó de los atrasos en los pagos mensuales de la hipoteca, ni le daba información sobre la hipoteca por éste no ser dueño del inmueble[3].

[3] Aunque la Sra. Colón Rodríguez asumió la hipoteca del inmueble, la Sentencia de Divorcio (Apéndice 7, pág. 81) indica que al momento de dictarse, ya el inmueble se encontraba en un proceso de ejecución de hipoteca y se había solicitado a FirstBank el beneficio de "Loss Mitigation".

El 22 de diciembre de 2016, FirstBank presentó una *Demanda Sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la vía Ordinaria*. La Sra. Colón Rodríguez se había acogido a la Ley de Quiebras, Cap. 7, el 13 de febrero de 2017. El apelante presentó, el 22 de febrero de 2017, *Contestación a Demanda*. El foro de origen procedió a dictar *Sentencia Paralización por Quiebra* el 15 de mayo de 2017. Para aproximadamente el 27 de mayo de 2017, el Tribunal Federal de Quiebras expidió el descargo de la quiebra.

Luego de varios incidentes procesales, el 29 de abril de 2019 el foro original procedió a dictar *Sentencia Sumariamente*, en la cuál condenó al apelante al pago de $212,556.09 por concepto de principal de la hipoteca más la suma de $7,335.74 por alegados atrasos, más la suma de 10% del principal por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado hipotecariamente asegurados, a pesar de que este no suscribió *la Escritura número Setenta y Cuatro sobre Ampliación y Modificación de Hipoteca,* ni figura como dueño del inmueble.

El 5 de agosto de 2019, el apelante presentó ante el foro sentenciador, *Moción en Solicitud de Determinaciones Adicionales (R. 43.1) y/o Reconsideración de Sentencia (R. 47)*. Por otra parte, el 4 de octubre de 2019, la parte apelada presentó *Moción en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Solicitud de Determinaciones Adicionales y/o Reconsideración de la Sentencia*. El 1 de noviembre de 2019 el tribunal dictó *Orden* en la que procedió a denegar la solicitud de reconsideración presentada por el apelante.

Inconforme, acude ante nos el Sr. Berdecía Ortíz y señala los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia en responsabilizar al apelante en el pago de la hipoteca.

2. Erró el Tribunal de Primera Instancia en su interpretación del documento "ALLONGE", que no es otra cosa que un reconocimiento (acknowledgement) de la transacción que el apelado llevó a cabo con la co-demandada, Denise Colón Rodríguez.

3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no establecer que hubo una novación extintiva al autorizar el traspaso del inmueble a favor de la co-demandada, Denise Colón Rodríguez y permitir asumir la hipoteca con modificación, quedando relevado el apelante.

Oportunamente, el banco apelado presentó su alegato en el que argumentó que es cierto que la *Escritura de Ampliación y Modificación* solo fue suscrita por la Sra. Colón Rodríguez, sin embargo el apelante no se encuentra desvinculado de dicha transacción al haber participado en la firma del documento titulado "Allonge". Este documento sólo modificó el principal, intereses, pago mensual y fecha de vencimiento. En armonía con la sección C del "Allonge" en la Escritura de Ampliación y Modificación de Hipoteca Núm. 74 se estableció en la octava cláusula lo siguiente: "Las partes acordaron que la modificación del Pagaré no constituyó una novación parcial o total de la obligación original, ya que fue la voluntad de las partes que el Pagaré continúe inalterado excepto según se dispuso anteriormente, el pago del cual continuará garantizado con la misma hipoteca en virtud del presente otorgamiento y modificación de hipoteca."

Arguyó además que el acreedor, FirstBank, no prestó su consentimiento o llegó a un acuerdo de forma expresa o tácita, para relevar al deudor primitivo, Berdecía Ortíz, y aceptar como única deudora a la apelante y co-demandada, Denise Colón Rodríguez. Dado lo anterior, según expone, las figuras de novación extintiva y la de asunción de deuda no tienen cabida en el presente caso.

Tomando en consideración la información contenida en el expediente apelativo y los argumentos de ambas partes, procedemos a resolver.

II

J. **Los Contratos**

Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA. sec. 2992. Aquellas obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y sus causahabientes y deben cumplirse a tenor del mismo. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA. sec. 2994.

Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA. sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato. Según el artículo 1206 del referido cuerpo legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. 31 LPRA. sec. 3371. Debido a que en nuestra jurisdicción rige el principio de la libertad de contratación, "los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA. sec. 3372; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 D.P.R. 842, 850 (1991).

Una vez establecidas las cláusulas y condiciones del acuerdo, se entenderá perfeccionado el contrato por el consentimiento entre las partes y desde ese momento cada una de ellas vendrá obligada no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también con las

consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA. sec. 3375. Esa obligación de cumplir con lo pactado se fundamenta en el principio de la buena fe, el cual exige no defraudar la confianza que otro ha puesto en una promesa o conducta. *Unisys v. Ramallo Brothers*, *supra*. Los contratos, más allá de ser la expresión de la autonomía y libertad de la persona, son también instrumentos de justicia distributiva y de interés social. El ordenamiento le brinda protección de ley a estas obligaciones que nacen de la voluntad de sus contratantes, pero exige una causa que asegure la justicia social trascendente como requisito para justificar su exigibilidad y respaldo estatal. Es por ello que los tribunales poseen la facultad modificadora para intervenir con los contratos cuya causa irracional lacera la buena fe contractual. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008).

B. Modificación de las Obligaciones

El artículo 1157, del Código Civil de Puerto Rico, provee las maneras en que pueden modificarse las obligaciones:

a) Variando su objeto o condiciones principales.
b) Sustituyendo la persona del deudor.
c) Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor.

La novación es uno de los modos de extinción de las obligaciones. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil: Derecho General de las Obligaciones*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. I, Vol. II, pág. 388. En nuestro ordenamiento jurídico existen dos clases de novación, la extintiva y la modificativa. J. R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil: Derecho de Obligaciones*, San Juan, Puerto Rico, 1981, T. IV, Vol. I, pág. 178. Para determinar si existe novación o no, hay que evaluar la naturaleza de la cláusula modificativa, la voluntad de las partes y el significado económico de la modificación. *Corp. Colón & Comp. V. Registrador*, 88 DPR 79 (1963).

Para que ocurra la novación extintiva, ello debe declararse terminantemente o será necesario que ambas obligaciones sean incompatibles del todo. Art. 1158 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3242. En la novación extintiva se extingue la obligación original y nace un nuevo vínculo obligacional entre las partes. *CSMPR v. Carlo Marrero et als.*, 182 DPR 411 (2011). En la novación modificativa "la obligación original subsiste", *Id*., por lo que ésta solo "modifica convencionalmente la obligación original". J. R. Vélez Torres, *supra*. El Código Civil dispone que las obligaciones pueden modificarse variando su objeto o condiciones principales, sustituyendo la persona del deudor o subrogando a un tercero en los derechos del acreedor. Art. 1157 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3241. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, aun cuando la novación modificativa no exige encontrar la voluntad expresa de extinguir una obligación, encierra un asunto de intención que se debe inferir de las circunstancias de cada caso y de la voluntad de las partes. *P.D.C.M. Assoc. V. Najul Bez*, 174 DPR 716 (2008). En este tipo de novación lo que ocurre es una renovación de la obligación original. Aunque no hace falta la declaración expresa, la modificación de la obligación no puede quedar al arbitrio de una de las partes. *United v. Villa*, 161 DPR 609 (2004).

Sin embargo, no hay novación cuando, subsistiendo la obligación original, se dan facilidades para su cumplimiento, como sería el caso de la prórroga o plazos fraccionados. No así, cuando el plazo es condición esencial del contrato, donde ocurriría novación extintiva. La prórroga en el pago del capital adeudado, al no afectar un elemento esencial de la obligación, nunca importa novación […]; sólo significa una espera y su término se circunscribe al período comprendido por los réditos. A. Cammarota, *Tratado de Derecho*

Hipotecario, 2da ed., Buenos Aires, Ed. Compañía Argentina de Editores, 1942, pág. 887. Si las modificaciones introducidas son meramente accidentales, la obligación afectada no queda sustituida por otra obligación nueva. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, *supra*.

El Art. 1159 del Código Civil contiene la novación que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo. Dicho desplazamiento puede ocurrir sin el permiso del deudor, pero no puede ocurrir sin el consentimiento del acreedor.

> J. M. Manresa advierte que este consentimiento tiene que constar en forma patente y manifiesta. Comentarios al Código Civil Español, 6ta ed., Madrid, Ed. Reus, 1967, T. 8, Vol. I, pág. 895. No puede ser objeto de suposiciones ni de presunciones puesto que su efecto jurídico es radical, extingue la deuda y desliga al deudor primitivo de toda obligación con el acreedor y crea un nuevo vínculo obligacional con el deudor sustituto. Más aún, la extinción de la deuda lleva consigo la extinción de las garantías y demás derechos accesorios, conforme las disposiciones del Art. 1161 del Código Civil, 31 LPRA. sec. 3245. *Teachers Annuity v. Sociedad de Gananciales*, 115 DPR 277, 282 (1984).

La aceptación indudable y deliberada del acreedor de exonerar al deudor primitivo es lo que justifica que el acreedor no pueda revivir su acción crediticia en contra del primer deudor.

III

Procedemos a discutir los señalamientos de error en conjunto, por estar éstos, íntimamente relacionados.

Según surge del expediente ante nos, el Sr. Berdecía Ortíz y al Sra. Colón Rodríguez, suscribieron un pagaré hipotecario el 20 de enero de 2005 mediante el cual se obligaron frente a FirstBank al pago de las siguientes partidas: $206,800.00 de principal, devengando intereses, pagadero mensualmente en plazos de $1,223.30. Dicha obligación fue autenticada mediante el affidávit ante

notario público. Esta obligación evidenciada y garantizada mediante el pagaré, está a su vez garantizada por hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 14 sobre "Primera Hipoteca", otorgada el mismo 20 de enero de 2005 ante el mismo notario. Aunque luego el 18 de febrero de 2012, FirtsBank y la Sra. Colón Rodríguez, otorgaron una *Modificación de Hipoteca*, sin la presencia del Sr. Berdecía Ortíz, éste último no fue liberado como deudor. Esto es más adelante confirmado cuando el Sr. Berdecía Ortíz participó y firmó en el documento titulado "Allonge" mediante el cuál se incorporan los cambios acordados y pactados mediante la *Modificación*.

Sabido es que toda novación por parte del deudor tiene que contar con el consentimiento del acreedor, si no ésta no tiene efecto jurídico alguno. Dicho consentimiento puede ser expreso o tácito, pero incluso en el consentimiento tácito, la doctrina y la jurisprudencia exigen unos requisitos que en el caso de marras no se han cumplido. "Puede deducirse de lo anterior que el elemento determinante del consentimiento tácito es la conducta de la persona y no las palabras que utilice para expresarlo." *Teacher´s Annuity v. Sociedad Legal de Gananciales*, supra, p. 290. El consentimiento tácito es siempre una cuestión de intención, y como tal, requiere la consideración de todas las circunstancias del caso. Es por eso que advertimos que la aceptación de pagos sin más, en las circunstancias de este caso, no constituye un consentimiento tácito. *Teacher´s Annuity v. Sociedad Legal de Gananciales*, supra, p. 291.

Siendo entonces el pagaré una deuda líquida, vencida y exigible, le asiste derecho al acreedor para que exija el cumplimiento de la obligación a ambos deudores, puesto que el acreedor no aprobó la liberación del Sr. Berdecía Ortíz como deudor. Entendemos que no erró el tribunal en el dictamen emitido.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, **CONFIRMAMOS** la sentencia apelada.

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