

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel IX

ORIENTAL BANK
Demandante-Apelante

v.

ISAN, LLC
Demandado-Apelado

KLAN20200131

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

Civil Núm.
SJ2018CV0892
0

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, el juez Bonilla Ortiz y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de mayo de 2020

Oriental Bank (apelante), comparece ante esta segunda instancia judicial en aras de que revisemos la *Sentencia* que desestimó el pleito instado por éste contra ISAN, LLC (apelada o ISAN). Luego de examinar el recurso de apelación, concedimos término a la apelada para que presentara su correspondiente Alegato. Transcurrido el término concedido, sin que la apelada haya comparecido ni solicitado prórroga, damos por perfeccionado el recurso y analizamos la controversia traída a nuestra atención. Para su adjudicación, tomaremos en cuenta los planteamientos de la apelada que se desprenden de los documentos que conforman el apéndice del recurso.

Adelantamos, nuestra decisión de confirmar el dictamen apelado.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN _____

I.

El 18 de octubre de 2018, Oriental Bank incoó una demanda sobre Ejecución de Hipoteca por la vía ordinaria contra ISAN. Adujo que su propósito era notificarle a ISAN que procedería con el proceso de apremio, de conformidad con la acreencia obtenida en virtud de la Sentencia dictada en el caso civil núm. KCD 2012-0269.

Según las alegaciones de la demanda, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria de Puerto Rico había demandado el 21 de marzo de 2012, a 577 Headquarters, Corp. y a sus garantizadores, por incumplimiento en los pagos de un préstamo comercial. El 29 de enero de 2013, Oriental Bank sustituyó a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria de Puerto Rico, como acreedor del préstamo comercial, para el cual, 577 Headquarters, Corp. y sus garantizadores, otorgaron cinco (5) hipotecas en garantía de cinco (5) pagarés hipotecarios entregados como colateral. Luego de emitida la Sentencia declarando con lugar la demanda, el foro sentenciador autorizó su ejecución. El 26 de marzo de 2014, se llevó a cabo la venta en pública subasta de cuatro (4) de las propiedades hipotecadas en garantía de los Pagarés I, II, III y IV. Ese día, no se produjo el remate o adjudicación del quinto inmueble que garantizaba el Pagaré V. Oriental Bank no se adjudicó el bien inmueble dentro de los diez (10) días que disponía el Artículo 221 de la Ley Núm. 8 de agosto de 1979, 30 LPRA ant. 2721.¹ Estando así el trámite de ejecución de sentencia, el 1 de septiembre de 2016, 577 Headquarters, Corp. vendió el inmueble pendiente de adjudicación a ISAN, quien inscribió a su favor el título en el Registro de la Propiedad.

¹ Caso civil núm. KCD2012-0269 sobre Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la vía ordinaria.

Luego de los trámites de rigor, el Tribunal de Primera Instancia notificó Orden para que ISAN se expresara en torno a las alegaciones de la demanda en el caso de título. En respuesta, el 5 de febrero de 2019, ISAN presentó una *Moción de Desestimación al Amparo de la Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil*, en la que sostuvo: (1) que al declararse desiertas las tres subastas, Oriental Bank no realizó un acto optativo para adjudicarse la propiedad y en su consecuencia, la hipoteca que se pretende ejecutar se extinguió; (2) que por no existir una hipoteca, el derecho real también se extinguió y; (3) que a Oriental Bank solo le queda una acción personal contra 577 Headquarters, Corp. El 27 de febrero de 2019, Oriental Bank se opuso y entre otros argumentos, planteó que de conformidad con el Artículo 221 de la Ley Hipotecaria del 1979², el adjudicarse la propiedad es un acto potestativo y no obligatorio. El foro apelado celebró una audiencia argumentativa. En la vista argumentativa, surgió que ISAN adquirió el inmueble con conocimiento de las constancias del Registro de la Propiedad; particularmente, de que existía la hipoteca que Oriental Bank pretende ejecutar³.

El 19 de junio de 2019, luego de celebrarse la vista argumentativa se dictó *Sentencia*, en la que el foro apelado consignó lo siguiente:

² Artículo 221 de la Ley de 8 de agosto de 1979, titulada Ley Hipotecaria del 1979, establecía:

[s]i se declarase desierta la tercera subasta se dará por terminado el procedimiento, pudiendo adjudicarse el acreedor la finca dentro de los diez (10) días siguientes, si así lo estimare conveniente, por la totalidad de la cantidad adeudada si ésta fuere igual o menor que el monto del tipo de la tercera subasta, y abonándose dicho monto a la cantidad adeudada si ésta fuere mayor. Todas las subastas deberán ser acordadas por el Tribunal y celebrada según lo antes prevenido. 30 LPRA ant. Sec. 2721.

La Ley de 8 de agosto de 1979, fue derogada al implantarse la Ley Núm. 210-2015, Ley del Registro Inmobiliario de Puerto Rico. El lenguaje del transcrito articulado fue modificado por el Artículo 104 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6141.

³ Véase, nota al calce de la *Sentencia* en el caso civil núm. SJ2018CV08920, Apéndice 6, pág. 70 de este Recurso de Apelación.

De entrada procede señalar que la hipoteca en cuestión no se ha extinguido. Artículo 118 de la Ley 210-2015; *Rivera Rivera, Luis R., Derecho Registral Inmobiliario*, Jurídica Editores (2000), págs. 488-490. En segundo lugar, la radicación de esta acción independiente obedece, aparentemente, a que ya han transcurrido más de cinco (5) años desde que la Sentencia fue dictada y para su ejecución obtener permiso del Tribunal que la dictó. Este remedio, sin embargo, debe ser presentado dentro del caso en que se dictó la Sentencia. Véase la Regla 51.1 de Procedimiento Civil. El hecho de que el inmueble gravado fue adquirido posteriormente por un nuevo titular no es óbice para proceder según lo establecido en la citada regla.

Por las razones antes expuestas, procede **desestimar** la demanda de autos para que el remedio que corresponda pueda ser presentado como parte del procedimiento de ejecución de sentencia que establece la Regla 51.1, *supra*.

En desacuerdo, el 9 de agosto de 2019, Oriental Bank presentó una *Moción de Reconsideración*, a la que se opuso ISAN. El 13 de enero de 2020, el Tribunal de Primera Instancia denegó la solicitud de reconsideración de Oriental Bank.

Insatisfecho, el 13 de febrero de 2020, Oriental Bank presentó el Recurso de Apelación que nos ocupa, imputándole, al Tribunal de Primera Instancia haber incidido:

[a]l determinar que la parte apelante (Oriental) tiene que ejercer el derecho a ejecutar la hipoteca en el caso civil número KCD2012-0629 sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria cuando el tribunal no tiene jurisdicción sobre el nuevo titular del inmueble objeto de ejecución.

[a]l desestimar la demanda en contra de la parte apelada (ISAN, LLC) ignorando así el derecho de dicha parte de no ser privado de su propiedad sin el debido proceso de ley por el nuevo titular.

II.

-A-

El debido proceso de ley es el derecho constitucional “de toda persona a tener un proceso justo y con todas las garantías que ofrece la ley, tanto en el ámbito judicial como en el administrativo”. *Aut. Puertos v. HEO*, 186 DPR 417, 428 (2012); *Marrero Caratini v. Rodríguez*, 138 DPR 215, 220 (1995). La cláusula del debido proceso de ley consigna la obligación del Estado “de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y de propiedad del

individuo se haga a través de un procedimiento que en esencia sea justo y equitativo, que respete la dignidad de los individuos afectados”. *Rodríguez v. ELA*, 130 DPR 562, 578 (1992); *López Vives v. Policía de Puerto Rico*, 118 DPR 219 (1987). Existen dos acepciones en la doctrina del debido proceso de ley, una sustantiva y otra procesal.

La dimensión procesal del debido proceso de ley exige el cumplimiento de unas garantías procesales. Las garantías que conforman el debido proceso de ley son: la concesión de una vista; una notificación oportuna y adecuada; el derecho a ser oído; el derecho a confrontarse con los testigos; a presentar prueba oral y escrita en su favor y, la presencia de un adjudicador imparcial. *López y Otros v. Asoc. de Taxis de Cayey*, 142 DPR 109, 113 (1996); *Henríquez v. Consejo Educación superior*, 120 DPR 194, 202 (1987).

Al considerar si un procedimiento adjudicativo cumple con los requisitos constitucionales contemplados en el debido proceso de ley, hay que examinar los factores siguientes: (1) el interés privado que puede resultar afectado por la actuación oficial; (2) el riesgo de una determinación errónea debido al proceso utilizado y el valor probable de garantías adicionales o distintas, y (3) el interés gubernamental protegido en la acción sumaria, incluso los cargos fiscales y administrativos que conllevaría imponer otras garantías procesales. *Báez Díaz v. ELA*, 178 DPR 605, 623 (2010).

-B-

Predicado en ello, la Regla 51 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51, establece todo lo relativo al proceso de apremio o de ejecución de una sentencia. *Igaravidez v. Ricci*, 147 DPR 1, 7 (1998). Conforme el proceso allí dispuesto, “[l]a parte a cuyo favor se dicte la sentencia podrá ejecutarla mediante el procedimiento fijado en la citada Regla 51, en cualquier momento dentro de los

cinco (5) años de ésta ser firme. Expirado dicho término, podrá ejecutarse la sentencia mediante la autorización del tribunal a una moción de parte y previa notificación a todas las partes”. Íd.; *Figueroa v. Banco de San Juan*, 108 DPR 680 (1979).

La exigencia preceptuada respecto a la notificación, tiene como propósito, advertirle a la parte afectada por la sentencia, que el acreedor interesa ejecutarla y que así, tenga la oportunidad de expresarse. Ahora, con la autorización lo que se busca es que el tribunal este convencido “de que la sentencia no ha sido satisfecha y de que no existe otra razón que impida su ejecución”. *Banco Territorial y Agrícola de Puerto Rico v. Marcial*, 44 DPR 129 (1932).

El proceso para ejecutar o hacer efectiva una sentencia en la que se ordena el pago de una suma de dinero se encuentra en la Regla 51.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.2. Mientras, que quien desee ejecutar una hipoteca tendrá que ceñirse a la normativa prevista en la Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3.

Ahora bien, la Regla 51.6 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.6, contempla que se emitan mandamientos en contra de no litigantes. El referido cuerpo reglamentario dispone como sigue:

[c]uando una persona que no sea parte en el pleito pueda ser obligada al cumplimiento de una orden, dicha persona estará sujeta al mismo procedimiento para obligarla a cumplir la orden, como si fuera una parte. Regla 51.6 de Procedimiento Civil, *supra*.

Conforme la mencionada disposición reglamentaria, una persona que no sea parte en el pleito puede ser obligada al cumplimiento de una orden como si fuera una parte. A tales efectos, el Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para ordenar la expedición de un mandamiento dirigido a una persona que no forma parte de un pleito para asegurar la ejecución de la sentencia.

-C-

De otra parte, nuestro ordenamiento jurídico brinda diversas vías al acreedor hipotecario para hacer efectivo su crédito y ejecutar su garantía real. *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993). En lo que nos concierne, el acreedor hipotecario puede instar un procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. Dicha acción se regirá por las Reglas de Procedimiento Civil -particularmente por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil y siguientes-, la legislación hipotecaria y su reglamento. *SLG Sánchez v. S.L.G. Valentín*, 186 DPR 503, 509-510 (2012); *BL Investment v. Registrador*, 173 DPR 833, 841 (2008) (*per curiam*).

El proceso judicial ordinario para el cobro de créditos hipotecarios es de naturaleza mixta porque contiene elementos de la acción real de hipoteca y de la personal en cobro de dinero. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 889 (1995); *C.R.U.V. v. Torres Pérez*, 111 DPR 698, 699 (1981). Es decir, un acreedor puede escoger entre exigir el pago de la deuda mediante una acción en cobro de dinero a través de un requerimiento personal al deudor, o mediante una acción solicitando la ejecución de la garantía hipotecaria.

III.

En el presente recurso, Oriental Bank arguye que la apelada pasó a ser titular inscrito de la propiedad, luego de que hubiese sido dictada la Sentencia del caso civil núm. KCD20120629, y que la manera apropiada de traerla a la jurisdicción del tribunal es a través de un pleito independiente. Aduce que, de esta manera se cumpliría con el debido proceso de ley, la apelada quedaría emplazada y el Tribunal de Primera Instancia tendría jurisdicción sobre su persona. Es su entender que, de seguir el procedimiento dispuesto en la Regla 51.1 de Procedimiento Civil, se expone a la

nulidad de la ejecución de sentencia. Esto, por falta de notificación apropiada e inclusión en el pleito de ejecución al titular registral, ISAN.

Es menester destacar que, en cuanto a la jurisdicción y debido proceso de ley, la práctica procesal civil reconoce que se pueden emitir mandamientos a un tercero que no formó parte del pleito para asegurar la ejecución de una sentencia. En lo pertinente, sobre la Regla 51.6 de Procedimiento Civil, el profesor Rafael Hernández Colón, nos ilustra que su propósito es que todas las órdenes y mandamientos que puedan dictarse en el procedimiento de ejecución puedan hacerse efectivas a favor o en contra de todas las personas que puedan verse afectadas por las mismas. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta. ed., San Juan, LexisNexis, 2010, pág. 580.

De un análisis integral de las alegaciones de la *Demanda* sobre Ejecución de Hipoteca del caso de título, se desprende que Oriental Bank instó la acción civil bajo el caso civil núm. SJ2018CV08920, con la intención de notificar a ISAN que procedería a ejecutar la acreencia que tenía en virtud de la Sentencia dictada en el caso civil núm. KCD2012-0629. Específicamente alegó “que en vista de lo anterior se incluye en esta Demanda a la Corporación ISAN LLC como titular del inmueble, pendiente de ejecución de hipoteca, a los únicos fines de quedar notificado de que Oriental procederá a ejecutar dicha hipoteca en virtud de la sentencia dictada”.⁴ Sin embargo, al solicitar que se declare con lugar su reclamo, Oriental suplica al foro primario que tome en cuenta lo siguiente: (1) Condene a la demandada ISAN, LLC a pagar a Oriental las sumas de dinero antes indicadas por concepto del gravamen que pesa sobre la

⁴ Alegación Número 11 de la Demanda.

propiedad y pendiente de ejecución conforme a la Sentencia dictada por el Tribunal en el caso KCD 2012-0629; (2)Que de la parte demandada no pagar las cantidades de dinero antes indicadas, se proceda con la ejecución de la hipoteca y la venta en pública subasta del inmueble para con su producto satisfacer las cantidades adeudadas a Oriental; y, (3)Que vendido en pública subasta el inmueble se proceda a colocar al licitador victorioso en posesión del mismo lanzando a sus ocupantes.

Es preciso puntualizar, que el caso civil núm. KCD20120629, había sido incoado ya como una acción ordinaria en cobro de dinero y ejecución de hipoteca respecto a esta misma hipoteca y Oriental Bank obtuvo sentencia a su favor. De manera que, Oriental Bank, como acreedor ejecutante, se encuentra obligado a seguir los parámetros reglamentados en la Regla 51 de Procedimiento Civil y siguientes.

Como vimos, la normativa previamente expuesta permite dentro del procedimiento suplementario de ejecución de sentencia, que se emita un mandamiento a ISAN. Es decir, a tono con la Regla 51.6 de Procedimiento Civil, la Sala Superior de San Juan, tiene autoridad bajo el caso civil núm. KCD 2012-0629, para evaluar cualquier solicitud para continuar el proceso de ejecución de sentencia y determinar si procede ordenar la expedición de un mandamiento dirigido a ISAN, cuya persona jurídica no formó parte de aquel pleito.

Por tanto, vistas las alegaciones de la demanda de una manera favorable al apelante, es forzoso concluir que, el pleito independiente incoado por Oriental Bank como una causa de acción en ejecución de hipoteca, no es un remedio plausible. En suma, la actuación del foro primario no denota error en la interpretación de la norma jurídica; por el contrario, promueve y

resulta cónsona con el principio de economía procesal y se ajusta a las garantías del debido proceso de ley.

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