

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL X

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Demandante-Apelado

Vs.

MARÍA EULALIA SANTANA
VÁZQUEZ

Demandada-Apelante

KLAN202100842

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Fajardo

Caso Núm.:
N1CI2017-00266
(302)

Sobre:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Hipoteca (Vía
Ordinaria)

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Soroeta Kodesh y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2022.

La Sra. María Eulalia Santana Vázquez (señora Santana) solicita que este Tribunal revise la *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo (TPI). En esta, el TPI declaró con lugar la *Demanda* que presentó el Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular).

Se confirma la *Sentencia*.

I. Tracto Procesal

El 17 de mayo de 2017, el Banco Popular presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. Alegó que, el 7 de abril de 2004, la señora Santana suscribió un pagaré por la suma principal de \$57,000.00, más intereses al 6.500% anual y demás créditos accesorios por endoso (Pagaré). Arguyó que, en aseguramiento del Pagaré, la señora Santana otorgó una hipoteca voluntaria, mediante la Escritura

Núm. 21 de 7 de abril de 2004 (Escritura de Hipoteca). Indicó que en tal Escritura de Hipoteca --la cual consta inscrita en el Registro de la Propiedad-- aseguró la suma principal de \$57,000.00, más intereses, y la cantidad adicional de \$5,700.00, para intereses adicionales a los que la ley garantiza, costas y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial. Añadió que dicha hipoteca grava la parcela número 807 de la comunidad Luis M. Cintrón del Barrio Quebrada Vuelta, en Fajardo, Puerto Rico (la Propiedad).

El Banco Popular alegó ser acreedor del Pagaré. Indicó que, desde el 1 de enero de 2017, la señora Santana incumplió con el contrato de préstamo hipotecario al dejar de pagar las mensualidades. Sostuvo que declaró la deuda vencida y que esta ascendía a \$45,005.99 del principal, más: (1) intereses sobre dicha suma al tipo de 6.500% anual desde el 1 de diciembre de 2016; (2) la suma de dinero para primas por seguro FHA, de aplicar, y contra riesgos; (3) recargos por demora; (4) los intereses devengados; y (5) la cantidad estipulada de \$5,700.00 para costas, gastos y honorarios de abogado. Por consiguiente, planteó que procedía la ejecución de la hipoteca.

Por su parte, el 28 de junio de 2017, la señora Santana presentó una *Contestación a la Demanda*. Arguyó que el Banco Popular aumentó el pago mensual sin informarle, sin explicaciones y sin que pudiera analizar la capacidad de pago. Indicó que el Banco Popular pagó una deuda en el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) que no le correspondía. Sostuvo que estaba exenta de pago del CRIM debido a que la propiedad en controversia era su primera y única residencia.

Posteriormente, el 17 de agosto de 2017,¹ el Banco Popular presentó una *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandante*. En síntesis, sostuvo que no existía una controversia en cuanto a que la señora Santana suscribió un Pagaré garantizado por una hipoteca. Además, arguyó que era un hecho incontrovertido que esta incumplió con las obligaciones pactadas en el pagaré y la Escritura de Hipoteca.

El 2 de abril de 2018, la señora Santana presentó una *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*. Indicó que existe una controversia en cuanto a si la cantidad que el Banco Popular reclamó mensualmente para el pago del préstamo es la cantidad que las partes contrataron. Sostuvo que el Banco Popular aumentó el pago mensual de \$360.28 a \$520.00 debido a que pagó las contribuciones sobre la propiedad al CRIM. Argumentó que el aumento no procedía, pues la propiedad era su primera y única residencia y como tal, se beneficiaba de una exoneración contributiva.

Por otro lado, el 11 de abril de 2018, la señora Santana presentó una *Demanda Contra Tercero*. Alegó que el CRIM es quien debía responderle al Banco Popular. Sostuvo que el CRIM fue quien gestionó la exoneración contributiva de la propiedad de la señora Santana con el número de seguro social erróneo. Indicó que el CRIM cobró al Banco Popular una cantidad que no correspondía, por lo cual el Banco Popular aumentó el pago mensual de la señora Santana. Añadió que efectuó gestiones innumerables ante el CRIM y que estas no

¹ La fecha de presentación surge del sistema de Consulta de Casos.

rindieron frutos, pues no rectificaron la información y tampoco devolvieron las cuantías que cobraron mal.

El 28 de marzo de 2019, el TPI emitió una *Minuta-Resolución*.² Surge que la solicitud de sentencia sumaria que presentó el Banco Popular se declaró no ha lugar. Además, que el TPI ordenó al CRIM que mostrara causa, en un plazo de diez (10) días, por la cual no debía anotársele la rebeldía.

El 4 de abril de 2019, el TPI dictó una *Orden* mediante la cual anotó la rebeldía al CRIM.

Luego de varios trámites procesales, el 7 de abril de 2021, el Banco Popular presentó una *Moción Sobre Continuación de los Procedimientos y en Solicitud de Orden*. Expuso que la propiedad se encontraba vacante, por lo que no aplicaba la moratoria de casos de ejecución de hipoteca. Además, indicó que en el Departamento de *Loss Mitigation* no existía un proceso activo sobre alternativas de pago. Alegó que la señora Santana no presentó evidencia de haber solicitado la exoneración en el CRIM. Además, anejó una *Certificación de Valor* que emitió el CRIM, la cual estableció que la propiedad no contaba con una exención contributiva. Indicó que no había pagado los recibos de cobro que el CRIM expidió en cumplimiento con la Escritura de Hipoteca. Por ende, y dado que la propiedad estaba vacante, solicitó la continuación de los procedimientos; que se tomara conocimiento de que la propiedad no gozaba de una exoneración contributiva; que se ordenara a la

² Surge que el 6 de julio de 2018, el TPI emitió una *Resolución*. Declaró no ha lugar la *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandante* que presentó el Banco Popular. No obstante, la señora Santana no anejó copia de esta *Resolución* en el apéndice de su recurso, pero se verificó a través del sistema de Consulta de Casos que el 6 de julio de 2018 el TPI emitió una *Resolución*.

señora Santana gestionar la exoneración contributiva; y que se ordenara a la señora Santana exponer las razones por las cuales el Banco Popular no debió emitir los pagos de contribuciones al CRIM, según la Escritura de Hipoteca.

El 3 de agosto de 2021, el TPI emitió una *Sentencia*.

Se transcriben extractos de la sentencia:

[El Banco Popular] acreditó que el pago mensual del préstamo hipotecario es \$360.28 de principal e intereses. El [Banco Popular] demostró que no modificó unilateralmente la mensualidad del pago de préstamo hipotecario. El aumento en el pago mensual se debió a las sumas acordadas por las partes en la [E]scritura de hipoteca. Este aumento fue notificado a la [señora Santana] mediante carta sobre la deuda y el incremento en el pago mensual para cubrir los pagos de contribuciones.

El [Banco Popular] presentó evidencia del [CRIM] donde surge que la propiedad objeto de ejecución es la única propiedad de la parte demandada. La [señora Santana] no presentó evidencia en contrario. La [señora Santana] admitió que la propiedad estuvo rentada. A esta fecha no ha mostrado prueba de que la propiedad sea su residencia principal actualmente.

[El Banco Popular] evidenció que el error del seguro social fue resuelto por el CRIM en el 2016. Asimismo, evidenció que la única propiedad en el CRIM asignada al número de seguro social de la [señora Santana], es la propiedad objeto de ejecución. A pesar de que la propiedad es la única propiedad que surge en el CRIM a nombre de la *Demanda*, la propiedad no tiene exención contributiva. La [señora Santana] no ha podido [demostrar] que ha realizado gestiones para solicitar la exención contributiva de la propiedad ni ha podido presentar evidencia de facturas de utilidades y evidencia de que le aplique la exención contributiva. Debido a que la propiedad no tiene exención, la deuda era válida y correspondía al [Banco Popular] emitir el pago de la deuda conforme la [E]scritura de hipoteca suscrita por las partes. Por su parte, la [señora Santana] no pudo demostrar por qué el pago fue alegadamente (sic) asumido erróneamente por [Banco Popular].

Este Tribunal dio oportunidad de escuchar a las partes en vistas celebradas los días 26 de marzo de 2019, 16 de julio de 2019, 18 de

septiembre de 2019 y el 3 de febrero de 2020. Asimismo las partes presentaron escritos dispositivos. A pesar de las oportunidades concedidas, la [señora Santana] no pudo acreditar que a la propiedad le aplicaba la exoneración contributiva, que la deuda no le pertenecía ni que [Banco Popular] pagó erróneamente la deuda contributiva de la propiedad.

Al examinar los escritos de las partes y la prueba presentada, este Tribunal determina que no hay controversias sustanciales entre las partes.

[...]

A la luz de las Determinaciones de Hechos formuladas anteriormente debe declararse con lugar esta acción, con la venta de la propiedad hipotecada. No habiendo entre las alegaciones de la *Demanda* aseveración que tenga que comprobarse por estar los hechos alegados correctamente, y además, estando estos hechos corroborados con una Declaración Jurada que se radicó, así como por los documentos que se hicieron formar parte de dicha Declaración Jurada, el Tribunal tiene por aceptadas todas las alegaciones de la demanda.

Inconforme, la señora Santana presentó una *Reconsideración*. El 21 de septiembre de 2021, el TPI emitió una *Orden*, la cual notificó el 22 de septiembre de 2021. Declaró no ha lugar la *Reconsideración*.

Inconforme aún, el 21 de octubre de 2021, la señora Santana presentó una *Apelación*. Señaló la comisión de los errores siguientes:

Erró el [TPI] al declarar No Ha Lugar la *Reconsideración* de la *Sentencia* en contravención y dejando sin efecto su propia orden.

Erró el [TPI] al emitir sentencia de manera sumaria revocando la determinación previa de un juez de igual jerarquía.

Erró el [TPI] al conceder lo solicitado por [el Banco Popular] cuando esta incumplió con lo establecido en la [E]scritura de [H]ipoteca y [P]agará violando el Debido Proceso de Ley de la compareciente.

Erró el [TPI] al dictar sentencia sin tomar en consideración las alegaciones de la Rebelría [(sic)] que adjudican responsabilidad al CRIM

y revocando la determinación previa de un juez de su misma jerarquía.

Erró el [TPI] en dictar sentencia determinar que la [señora Santana] no probó que la propiedad es su residencia principal y dejarla desprovista de su día en corte.

Erró el TPI en determinar que la compareciente tiene que pagar \$57,000.00 por la hipoteca, \$5,700.00 de gastos, costas y honorarios de abogado.

El 25 de octubre de 2021, este Tribunal emitió una *Resolución*. Concedió al Banco Popular un término de 30 días para presentar su alegato en oposición. El Banco Popular no compareció. El 14 de diciembre de 2021, este Tribunal emitió una segunda *Resolución*, en la cual dio el caso por sometido para adjudicación.

Con el beneficio de la comparecencia de la señora Santana, se resuelve.

II. Marco Legal

A. Interpretación de contratos

En el ordenamiento rige la libertad de contratación. Por tanto, un contrato existe desde que las partes consienten a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Además, estas pueden establecer "los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público". Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Por lo cual, un tribunal no puede relevar a una parte de la obligación que le impone el contrato una vez concurren las condiciones esenciales para su validez. *Asoc. de Residentes Los Versailles, Inc. v. Los Versailles, SE y otros*, 194 DPR 258, 267 (2015). Así,

conforme con el principio de *pacta sunt servanda*, las partes se obligan en todas las consecuencias de lo que pacten conforme a la buena fe y la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Collazo v. Huertas*, 171 DPR 84, 103 (2007); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 725 (2001).

Por ende, cuando los términos de un contrato son claros y específicos, el mismo no estará sujeto a interpretación. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. Más, al momento de interpretar un contrato, se debe presuponer la "lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas". *SLG Irizarry v. SLG García, supra*, pág. 726.

Por otra parte, para prevalecer en una demanda de cobro de dinero, "[e]l demandante solo tiene que probar que existe una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que él es el acreedor y los demandados sus deudores". *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32, 43 (1986). Esto, pues, "[i]ncumbe la prueba de las obligaciones al que reclama su cumplimiento, y la de su extinción al que la opone". Art. 1168 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3261.

B. Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria

La hipoteca se considera un derecho real que garantiza una obligación pecuniaria; es de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, y que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que subsisten en posesión del propietario. *Westernbank Puerto Rico v. Hon. Gloriana Ruiz Jiménez*, 174 DPR 779, 784 (2008). El Artículo 54 de la Ley

Núm. 210-2015, conocida como la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada, establece que la hipoteca "sujeta directa e inmediatamente los bienes y derechos sobre los cuales se impone, cualquiera que sea su poseedor o titular, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida". 30 LPRA sec. 6081. Véase, 31 LPRA sec. 5043. La hipoteca debidamente constituida le permite al acreedor hipotecario perseguir el bien hipotecado y proceder contra el deudor original, el cesionario de este, o contra quien haya comprado la propiedad principal, cuando este último haya asumido el pago de la hipoteca. Véase, *Calo Rivera v. Reyes*, 115 DPR 123, 126 (1984); *Carrera v. Palerm*, 52 DPR 815, 816 (1938).

Una de las vías procesales que tiene un acreedor hipotecario para hacer efectivo su crédito y lograr la ejecución de su garantía real es la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993). El proceso de ejecución por la vía judicial ordinaria consiste en una fase inicial, de índole contenciosa, y otra posterior, que es primordialmente ejecutiva. *Íd.*, pág. 293. La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta, ya que contiene elementos de una acción personal y una acción real. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872, 879 (1995). 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. *Íd.*, pág. 880. El proceso de ejecución por la vía

judicial ordinaria se rige exclusivamente por las Reglas 51.3 y 51.8 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y algunas disposiciones de la Ley Hipotecaria. *BL Investment v. Registrador*, 173 DPR 833, 841 (2008); *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc., supra*, págs. 292-293.

A la luz de la normativa expuesta, se resuelve.

III. Discusión

En síntesis, la señora Santana objeta la ejecución de la hipoteca bajo el fundamento de que el Banco Popular le estaba cobrando ciertas sumas que no se pactaron. Argumenta que el pago de tales sumas al CRIM no correspondía, pues la propiedad estaba exonerada del pago de contribuciones. Por ende, arguye que ella no es la responsable ante el Banco Popular, sino el CRIM.

El estudio de la teoría general de los contratos y el derecho hipotecario a la luz de los hechos de este caso obliga a este Tribunal a confirmar la determinación del TPI. Nótese que aunque el Pagaré evidencia que las partes acordaron el pago mensual de la suma de \$360.28, en la Escritura de Hipoteca que garantiza el pagaré, también se pactó el pago de contribuciones que puedan adquirir prioridad sobre la hipoteca.³ Como se sabe, una deuda contributiva ante el CRIM tiene prioridad sobre

³ El inciso 2 de la cuarta cláusula de la Escritura de Hipoteca dispone lo siguiente:

Fondos para Contribuciones y Seguros. Sujeto las disposiciones de ley aplicables o a renuncia escrita del Prestador, el Deudor pagará al Prestador en la fecha en que son pagaderos según el Pagaré los plazos de principal e intereses, hasta que el Pagaré sea satisfecho totalmente, una suma (en adelante "los Fondos") equivalente a una duodécima parte de las contribuciones e impuestos anuales que puedan adquirir prioridad sobre esta Hipoteca, más una duodécima parte de la prima anual de seguro contra riesgos, más una duodécima parte de la prima anual del seguro de hipoteca, si alguno, todos según razonablemente sean estimados inicialmente y de tiempo en tiempo por el Prestador en base a imposiciones y facturas y estimados razonables de los mismos.

todo otro acreedor, incluso un tercer adquirente, aunque este haya inscrito sus derechos. Art. 55 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6082.⁴ Ante ello, este Tribunal concluye que el aumento en el pago mensual de \$360.28 a \$520.00 --a consecuencia del cobro de contribuciones sobre la Propiedad por el CRIM-- se pactó.

No obstante, la señora Santana insiste en la improcedencia del aumento en el pago so color de que la propiedad estaba exonerada del pago de contribuciones al CRIM. No tiene razón. Este Tribunal identificó una *Certificación de Valor* que emitió el CRIM el 11 de marzo de 2021. Allí se acreditó que la propiedad objeto de ejecución de hipoteca no se beneficiaba de la exoneración contributiva. Independientemente de la contención de la señora Santana a los fines de que en 2004 el CRIM tramitó una solicitud de exoneración con el número equivocado, este Tribunal --al igual que el TPI-- no pudo identificar algún acto afirmativo de su parte para corregir la situación. De hecho, no fue hasta el 19 de agosto de 2021 cuando la señora Santana presentó

⁴ El Artículo 55 de la Ley Núm. 210-2015 dispone lo siguiente:

La hipoteca legal es la que se constituye a favor del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales de Puerto Rico y los municipios, sobre los bienes inmuebles de los contribuyentes por el importe de las contribuciones territoriales de las cinco (5) últimas anualidades y las corrientes no pagadas de los impuestos que graviten sobre ellos y por el importe de las multas y deudas de mitigación por concepto de estorbos públicos con el mismo término de tiempo o más o contra cuyo adeudo el Municipio haya obtenido una sentencia.

Esta hipoteca legal tiene carácter de tácita y determina una preferencia a beneficio de sus titulares sobre todo otro acreedor, y sobre el tercer adquirente, aunque haya inscrito sus derechos. Estarán en el mismo rango preferencial propuesto, las hipotecas tacitas [(sic)] a favor de los municipios, del Gobierno Federal y del Gobierno de Puerto Rico, incluyendo a todas las agencias, organismos, departamentos, así como a las instrumentalidades y corporaciones públicas del Gobierno de Puerto Rico por concepto de multas y mitigación por estorbo público a cualquier hipoteca, gravamen o condiciones restrictivas, sobre los bienes inmuebles de los contribuyentes.

otra solicitud de exoneración contributiva con fines residenciales. Para ese entonces, ya el Banco Popular había declarado la deuda vencida y presentado la *Demanda*. Así, es un hecho irrefutable que la señora Santana no logró procurar con éxito la exoneración contributiva de la propiedad en controversia, esto es, la propiedad nunca estuvo exonerada.

Por último, la señora Santana indica que el Banco Popular no le notificó el aumento de la deuda y tampoco su vencimiento. Argumenta que ello viola su debido proceso de ley. Añade que el TPI no celebró vistas evidenciarias para atender las controversias de hechos, sino conferencias de estatus.

En primer lugar, este Tribunal declina atender la contención de la señora Santana respecto la falta de notificación y potenciales consecuencias violatorias a su debido proceso. De los escritos ante este Tribunal surge que no levantó tal argumento en el TPI. Como se sabe, “[e]s un principio de derecho arraigado en nuestro ordenamiento que, en apelación, nos abstendremos de adjudicar cuestiones no planteadas ante el [TPI]”. *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 DPR 512, 526 (2009).

En segundo lugar, la señora Santana no pone a este Tribunal en posición de evaluar su contención en cuanto a la naturaleza de las vistas a las que hace referencia el TPI en su *Sentencia*. Es decir, la señora Santana no proveyó una transcripción de la prueba oral⁵ o minuta de las vistas que permita acoger su planteamiento a estos fines.

⁵ Véase, Regla 19 (A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XXII-B, R. 19.

Este Tribunal reconoce las implicaciones de un procedimiento de ejecución de hipoteca para un deudor o deudora. Sin embargo, en este caso, el TPI concedió a la señora Santana oportunidades amplias para que acreditara la exoneración contributiva del CRIM y, por tanto, que evidenciara que la deuda no le era atribuible. Por consiguiente, este Tribunal no encuentra que el TPI errara al declarar con lugar la *Demanda* y, por consiguiente, ordenara la ejecución de hipoteca.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* del TPI.

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

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