

Las ventas judiciales y el remate

María I. Vélez López*

Introducción

La hipoteca es un préstamo que se hace dando como garantía un bien mueble o inmueble.¹ Debido a su naturaleza y a las necesidades imperantes del hombre, es uno de los contratos más celebrados actualmente. Entre sus efectos cabe resaltar que "[l]a hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida."² Esta es una de las razones, por no decir que es la principal, por la cual las personas, en su capacidad privada, como las entidades bancarias y financieras, se arriesgan a prestar dinero. En nuestro Derecho se ha establecido claramente que la hipoteca es un contrato accesorio que garantiza una obligación principal.³ El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido el concepto de la hipoteca al expresar que:

Constituye una hipoteca aquel derecho real perteneciente-en razón de la inscripción y desde el momento de ésta-al acreedor, sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud del cual derecho, no obstante conservar el deudor o tercero la posesión de la cosa hipotecada y la facultad de disponer de ella, el acreedor adquiere la facultad de perseguirla, cualquiera que sea la mano en que se encuentre, a fin de ser pagado con el precio de la misma, con la preferencia correspondiente al grado de su inscripción.⁴

Así como el contrato de hipoteca es uno comúnmente celebrado, según se expresó anteriormente, con igual frecuencia es llevado a cabo ante los tribunales el procedimiento para la ejecución de la misma. Este proceso se encuentra altamente regulado, tanto por las Reglas de Procedimiento Civil, como por la Ley Hipotecaria.

*Estudiante de segundo año y miembro del Cuerpo de Investigadores, Redactores y Correctores de la Revista de Derecho Puertorriqueño de la Escuela de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Puerto Rico.

¹ IGNACIO RIVERA GARCÍA, DICCIONARIO DE TÉRMINOS JURÍDICOS 121 (2da ed. 1985).

²II JOSÉ SABATER, PRÁCTICA CIVIL LEY HIPOTECARIA 651 (1969).

³Fernández v. Frontera, 2 D.P.R. 617 (1902).

⁴Liechty v. Descartes Sauri, 109 D.P.R. 496 (1980).

Una vez constituida la hipoteca e incumplido su pago, es a través de la venta en pública subasta que las reclamaciones del acreedor hipotecario pueden ser resarcidas; esto con posterioridad a que se haya llevado a cabo el proceso de ejecución ante los tribunales.

Haciendo alusión a esta realidad, cabe resaltar el hecho de que han sido variadas e inconsistentes las interpretaciones que los tribunales han dado a las reglas que los regulan. Como consecuencia, surge la siguiente interrogante: ¿Qué ocurriría si, luego de celebrada la venta de una propiedad en pública subasta y adjudicada la misma a un tercero de buena fe, quien adquiere en virtud de una sentencia previamente dictada y ha pagado el precio convenido, la venta es declarada nula por motivo de haberse incurrido en irregularidades en el proceso de ejecución?

A través de este artículo pretendemos resaltar cuál ha sido la tendencia establecida por la jurisprudencia puertorriqueña, y los cambios que han ocurrido en relación a la venta en pública subasta de una propiedad dada en garantía en hipoteca y cuyo deudor no ha cumplido con su obligación de pago. De igual forma, discutiré el supuesto remedio que tiene el tercero de buena fe que adquiere dicha propiedad legalmente y luego es declarada nula la sentencia que le hace propietario de la misma.

I. Conceptos importantes sobre la hipoteca

A. Definición del término

Para que un contrato de hipoteca sea válido tiene que satisfacer determinados requisitos. A tales efectos, se nos señala que:

El contrato de hipoteca debe cumplir con los siguientes requisitos esenciales:

- (1) que la hipoteca se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal,
- (2) que la cosa hipotecada pertenezca en propiedad al que la hipoteca, y
- (3) que las personas que constituyan hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizados al efecto.⁵

⁵Vázquez Santiago v. Registrador, RG-90-100 (11/04/94).

Además, es requisito indispensable, para la validez de una hipoteca, el que la misma se constituya en escritura pública y que esta última se inscriba en el Registro de la Propiedad.

B. Los sujetos en la hipoteca vista como una relación jurídica

En toda relación jurídica se encuentran presentes, al menos, dos sujetos: el sujeto pasivo y el sujeto activo. Sobre el primero, debemos tener claro, según nos expresa Vázquez Bote, que: "Cuando se hace referencia al sujeto pasivo de la hipoteca se está pensando en el dueño del inmueble objeto de dicha garantía real."⁶

Debe hacerse mención al posible supuesto de que un individuo en particular se encuentre en la figura del sujeto pasivo sin ser el deudor del crédito que se garantiza con dicha hipoteca. Esta persona es conocida como el tercer poseedor de la finca hipotecada. En relación a este tercer poseedor de los bienes hipotecados, nuestro Código Civil dispone que el acreedor podrá reclamarle a éste el pago de la parte de crédito asegurado con los que éste posee, en los términos y con las formalidades establecidas en la ley.⁷

El Código Civil de Puerto Rico, en su Art. 1811, establece claramente que "[d]el cumplimiento de las obligaciones responde el deudor, con todos sus bienes presentes y futuros."⁸ A este supuesto se le conoce como el principio de responsabilidad universal. Interpretando esta disposición a la luz del Derecho hipotecario, nos explica Vázquez Bote que:

El sujeto pasivo de la hipoteca, y por esta consideración exclusivamente, al asumir una garantía real, en caso de ser responsable, lo es solamente con los bienes sujetos a aquella función garantizadora. Si el sujeto pasivo es, además, deudor, subsistirá en principio su responsabilidad universal (Art 1811 , C.c.).⁹

Por otro lado, dentro de esta relación jurídica hipotecaria se encuentra el sujeto activo o acreedor. El acreedor es aquél "[q]ue tiene acción o derecho a pedir el cumplimiento de alguna obligación";¹⁰ en este caso, lo

⁶II VÁZQUEZ BOTE, DERECHO CIVIL DE PUERTO RICO 436 (1974).

⁷C. CIV. P.R., art. 1778, 31 L.P.R.A. §5046 (1998).

⁸C. CIV. P.R., art. 1811, 31 L.P.R.A. §5171 (1998).

⁹II VÁZQUEZ BOTE, *supra* nota 6, en 439.

¹⁰IGNACIO RIVERA GARCÍA, *supra* nota 1, en 4.

será quien tenga derecho a ejecutar la hipoteca en caso de que no se le honre la obligación principal.

C. Bienes que pueden ser susceptibles de hipoteca

El Código Civil de Puerto Rico establece que únicamente serán objeto del contrato de hipoteca:

- (1) Los bienes inmuebles;
- (2) Los derechos reales enajenables con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase.¹¹

Como bien ha señalado Vázquez Bote:

Destaca el Art. 1773, C.C., la necesidad de que se trate de cosas enajenables (o derechos reales de igual condición, por lo que se excluye el uso y la habitación, así como las servidumbres prediales si pretenden separarse del predio dominante, lo que se explica perfectamente ante la posibilidad que se produce en toda hipoteca, la de su ejecución.¹²

Por otro lado, según lo dijo Sabater: “Nótese que para poder hipotecar los derechos reales impuestos sobre los bienes inmuebles es necesario que tales derechos sean enajenables, o sea, si no son enajenables, no se pueden hipotecar.”¹³

Para establecer de forma precisa, sólo son inscribibles en el Registro de la Propiedad aquellas hipotecas constituidas sobre bienes inmuebles o derechos reales enajenables.¹⁴

D. Ventas Judiciales

La venta judicial, según Rivera García, “...es el contrato en virtud del cual se transfiere al dominio ajeno una cosa propia a cambio del precio pactado.”¹⁵ La venta judicial es aquel contrato que hace posible la

¹¹C. CIV. P.R., art. 1773, 31 L.P.R.A. §5041 (1998).

¹²II VÁZQUEZ BOTE, *supra* nota 6, en 423.

¹³II JOSÉ SABATER, *supra* nota 2, en 652.

¹⁴ Es necesario resaltar aquellas situaciones donde, aun constituyéndose la hipoteca sobre bienes inmuebles o derechos reales enajenables, éstas están sujetas a ciertas limitaciones impuestas por la propia Ley Hipotecaria (art. 107 de la L.H.). Por mencionar algunos ejemplos, éste sería el caso de: Edificio construido en suelo ajeno; Hipoteca sobre la nuda propiedad; Bienes vendidos con pacto de retracto y Otros.

¹⁵Ignacio Rivera García, *supra* nota I, en 311.

transferencia de una cosa por un precio acordado efectuado por orden de un tribunal. Sobre la misma, el Código Civil de Puerto Rico expresa y regula que:

El comprador en una venta en pública subasta, celebrada en cumplimiento de una orden de un tribunal, será considerado como comprador de buena fe a quien no se ha notificado gravámenes o defectos ocultos de la cosa vendida, en todos los casos en que se consideraría como tal si la venta se hubiera hecho voluntariamente por el demandado en persona.¹⁶

Según Badenes Gasset, hay dos requisitos básicos sin los cuales no puede hablarse propiamente de venta judicial. Éstos son:

(1) que medie la intervención de un juez y

(2) que la venta se lleve a cabo en contra de la voluntad del deudor.¹⁷

Algunos comentaristas han expresado que las ventas judiciales son similares a las llamadas ventas forzosas. La venta forzosa, según definida por Satta, es “el acto por el cual se lleva a cabo la expropiación del bien sujeto a embargo.”¹⁸

Por otro lado, nos aclara Scaevola sobre las enajenaciones forzosas que “...el vendedor, aun cuando interviene, obra contra su voluntad; no tiene la intención directa de vender; éste es un hecho que se le impone por fuerza, si no lo tolera de grado.”¹⁹

Al hablar de ventas judiciales es importante resaltar que las mismas están reguladas por diversas reglas de las de Procedimiento Civil;²⁰ cuya aplicabilidad será discutida próximamente.

II. Vías procesales para la ejecución de la hipoteca

La jurisprudencia ha establecido en reiteradas ocasiones que son tres las vías procesales disponibles para que el acreedor hipotecario pueda ejercer su derecho a la acción de cobro. A manera de ejemplo, en el caso *C.R.U. Vv. Registrador*, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, por voz del Juez Asociado, señor Díaz Cruz, expuso: “Nuestro derecho inmobiliario provee tres medios para la realización del crédito hipotecario: el ejecutivo

¹⁶ C. CIV. P.R., art. 1378A, 31 L.P.R.A. §3846a (1998).

¹⁷ I BADENES GASSET, EL CONTRATO DE COMPRAVENTA 269 (3ra ed. 1995).

¹⁸ II SATTI, MANUAL DE DERECHO PROCESAL CIVIL 60 (1971).

¹⁹ XXIII SCAEVOLA, CÓDIGO CIVIL 638 (1906).

²⁰ R. PROC. CIV. P.R., R. 51.8, 32 L.P.R.A Ap. III (1983).

sumario, la acción civil hipotecaria y la acción ordinaria en cobro de dinero.”²¹

La acción solicitada por el acreedor para hacer efectivo su crédito puede estar regida por la Ley Hipotecaria o por las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico. En específico, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

El ordenamiento jurídico le brinda al acreedor hipotecario tres vías procesales distintas para hacer efectivo su crédito y ejecutar la garantía real del mismo:

- (1) la ejecución de la hipoteca por la vía ordinaria utilizando el mecanismo dispuesto en 32 L.P.R.A. AP. III, R 51.3
- (2) el ejecutivo sumario, y
- (3) la acción ordinaria en cobro de dinero, con embargo de finca en aseguramiento de sentencia, provisto en 32 L.P.R.A. Ap. III, R 51.²²

Ahora bien, por el mero hecho de que el acreedor hipotecario haya solicitado la acción personal en cobro de dinero no se entiende que haya renunciado a la garantía que le brinda la hipoteca. Sobre este asunto, la jurisprudencia ha pronunciado:

Hemos sostenido que el cobro de un crédito hipotecario puede perseguirse por el procedimiento sumario que autorizan la Ley Hipotecaria y su Reglamento, o por acción civil ordinaria con sujeción a los preceptos del Código de Enjuiciamiento Civil, pudiendo el acreedor optar por uno u otro procedimiento según lo crea conveniente. El hecho de que el acreedor hipotecario haya promovido una acción personal en cobro de pesos no implica, a nuestro juicio, que se haya renunciado a la garantía.²³

A. Procedimiento ejecutivo sumario hipotecario

El procedimiento ejecutivo sumario hipotecario fue establecido con el propósito de hacer valer en dinero aquel bien sobre el cual se constituyó la hipoteca y que es garantizador de la deuda. El mismo tuvo que ser previamente evidenciado en un documento público inscrito en el Registro de la Propiedad. Una vez ha comenzado el proceso, el mismo es

²¹C.R.U.V. v. Registrador, 111 D.P.R. 698 (1981).

²²Atanacio Corp. v. Jorge Saldaña, Inc. y Torre de San Miguel, RE 90-680 (1993).

²³Valdés v. Pizá, 51 D.P.R. 139 (1937).

ininterrumpido, salvo en caso de excepción, hasta que la propiedad es vendida en subasta pública.

Este proceso es llevado a cabo cuando un crédito hipotecario, o sus intereses, ha vencido en todo o en parte y el mismo va dirigido contra los bienes gravados con la hipoteca. El procedimiento ejecutivo sumario no sustituye al procedimiento ejecutivo ordinario; por el contrario, lo suplementa. Así lo ha expresado el Tribunal Supremo de Puerto Rico en reiteradas ocasiones. Por ejemplo, en *Arroyo v. Ortiz* expresó nuestra más alta curia que: “el procedimiento ejecutivo sumario vino a suplementar, no a sustituir, al procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria.”²⁴

Un beneficio que ofrece el hacer efectivo el crédito hipotecario a través de este proceso es que después de tres años, contados a partir de efectuada la venta judicial, la misma es inatacable. Así lo expresa la Ley Hipotecaria de Puerto Rico.²⁵

Ahora bien, las disposiciones de la Ley Hipotecaria²⁶ relativas a este procedimiento ejecutivo sumario tienen que ser estrictamente observadas de forma tal que el procedimiento no pueda ser viciado. Según Sabater: “[...]ratándose de un procedimiento en que no hay contienda, ni puede haberla por lo regular, la jurisprudencia ha establecido la regla de que en su tramitación hay que observar las disposiciones de la Ley estrictamente, so pena de viciar de nulidad el procedimiento.”²⁷

Actualmente, este procedimiento se encuentra en desuso, ya que el mismo es uno de cumplimiento estricto. La realidad es que, en la práctica, la gran mayoría de los acreedores hipotecarios prefieren solicitar el procedimiento ordinario para el cobro de su crédito hipotecario.

B. Ejecución de hipoteca por la vía ordinaria

Sobre la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, nuestro Tribunal Supremo expresó, en el caso de *Arroyo v. Ortiz*, que ésta se rige por las disposiciones de la Reglas de Procedimiento Civil de 1979 (Regla 51.3 et.

²⁴ *Arroyo v. Ortiz Rivera*, 93 J.T.S. 53 (1993).

²⁵ Ley Hipotecaria de 1979, art. 233, 30 L.P.R.A. §2733 (1979).

²⁶ Ley Hipotecaria de 1979, art. 210 et. seq., 30 L.P.R.A. §2701 et. seq. (1979).

²⁷ Il JOSÉ SABATER, *supra* nota 2, en 687.

seq.), y por los artículos de la Ley Hipotecaria que expresamente el legislador hizo aplicables al procedimiento ordinario.²⁸

Bajo la sección 2701 de la Ley Hipotecaria es que el legislador hace aplicable de forma expresa las secciones 2702, 2707 (párrafos V y VI), 2711, 2720 a 2724, 2726 (sin incluir la frase referente al requisito de la confirmación), 2727 a 2729, 2731, 2732 y 2734 de la Ley Hipotecaria al procedimiento ordinario.

Sobre el particular, nos señala la jurisprudencia que:

... para determinar cuáles son los requisitos que deben observarse para la celebración de la correspondiente venta judicial una vez recaída la sentencia en el procedimiento ordinario, debemos acudir a ambos cuerpos de ley.²⁹

La acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria es de naturaleza mixta, a saber, la personal y la real. El acreedor puede optar por tratar de obtener la satisfacción de la sentencia que sea dictada en reconocimiento de su crédito mediante requerimiento personal al deudor o mediante la ejecución de la garantía hipotecaria. [...] El acreedor no tiene remedio adicional alguno a su derecho a obtener el pago de la deuda. Ahora bien, si el deudor personal y el propietario del bien hipotecado son dos personas distintas, entonces pueden ejercitarse tanto la acción personal como la real y se trataría de reclamaciones múltiples bajo la Regla 43.5 de Procedimiento Civil.³⁰

Una vez discutida la naturaleza y la legislación aplicable de este proceso, cabe resaltar el alcance del mismo. Nos dice Sabater al respecto:

Los efectos de esta clase de acción son: que el demandado tiene todas las oportunidades dilatorias de las acciones ordinarias; puede atacar la demandada en cuanto a su forma, hacer toda clase de defensas interlocutorias e incidentales, celebrar un juicio plenario, aportar prueba y oponerse a la prueba del demandante y obstaculizarle para todos los medios a su alcance para evadir el pago y, por último, establecer apelación de la sentencia que se dictare en su contra.³¹

C. Acción civil ordinaria en cobro de dinero

²⁸Arroyo v. Ortiz Rivera, 93 J.T.S. 53 (1993).

²⁹*Id.*

³⁰First Federal Savings Bank v. Nazario González, 95 J.T.S. 101 (1995).

³¹II JOSÉ SABATER, *supra* nota 2, en 748.

Esta acción se lleva a cabo como si se tratara del cobro de una deuda establecida sin garantía. “El acreedor puede presentar una acción ordinaria puramente personal como si se tratara de una deuda sin garantía y, como en cualquier otra acción, puede perseguir otros bienes.”³² Una acción personal se lleva a cabo contra una persona determinada. Puede basarse en una responsabilidad personal o como remedio por haberse violado un derecho personal.³³

III. Legislación aplicable a la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria

A. Código Civil de Puerto Rico

Los requisitos indispensables en el contrato de hipoteca son:

(1) que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal;

(2) que lo hipotecado pertenezca en propiedad al que la hipoteca;

(3) que el que constituya la hipoteca tenga la libre disposición de sus bienes y, en caso de no tenerlo, se halle legalmente autorizado al efecto. Una persona extraña a la obligación principal la puede asegurar hipotecando sus propios bienes.³⁴

Como requisito adicional, vencida la obligación principal, la cosa en que consiste la hipoteca puede ser enajenada para pagar al acreedor.³⁵ El contrato de hipoteca sujeta de forma directa e inmediata los bienes sobre los que se constituye, independientemente de quien sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad se constituyó.³⁶

Con relación a la aplicación de la Ley Hipotecaria, expresa nuestro Código que “[l]a forma, extensión y efectos de la hipoteca, así como lo relativo a su constitución, modificación y extensión, y a lo demás que no haya sido comprendido en las secciones 5041 a 5047 de este título, queda

³²*Id.*

³³Baettenhausen v. Borda, 52 D.P.R. 540 (1938).

³⁴C. Civ. P.R., art. 1756, 31 L.P.R.A. §5001 (1998).

³⁵*Id.*, art. 1757.

³⁶*Id.*, art. 1775.

sometido a las prescripciones de la Ley Hipotecaria que continúa vigente.”³⁷

Una vez constituida la hipoteca, ésta prescribe a los veinte años, no a partir de la fecha en que se constituyó dicha deuda, sino a partir del último pago de intereses por el deudor hipotecario.³⁸

B. Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico

La ejecución de la hipoteca para el cobro de un crédito por parte del acreedor bajo la vía ordinaria está regulada por la Regla 51.3 de Procedimiento Civil. Dicha Regla dispone:

Procedimiento en casos de sentencia para realizar actos específicos; ejecución de hipoteca y otros gravámenes:

(a) Si una sentencia ordenare a una parte transferir el dominio de terrenos y otorgar escrituras y otros documentos, o realizar cualquier otro específico, y dicha parte dejare de cumplir dicha orden dentro del término especificado, el tribunal podrá ordenar que el acto se realice por otra persona por él designada, a expensas de la parte que incumple y cuando se haya realizado, tendrá el mismo efecto que si hubiere sido ejecutado por la parte.[...]

(b) En las sentencias que se dicten en juicios sobre ejecución de hipoteca y otros gravámenes se ordenará que el demandante recupere su crédito, intereses y costas mediante venta de la finca sujeta al gravamen. Al efecto, se expedirá una orden al alguacil, disponiendo que proceda a venderla para satisfacer la sentencia, en la forma prescrita por la ley para la venta de propiedad bajo ejecución; y si no se encontrase la finca hipotecada o si el resultado de su venta fuese insuficiente para satisfacer la totalidad de la sentencia, entonces el alguacil procederá a recuperar el resto del dinero o remanente del importe de la sentencia sobre cualquier otra propiedad del demandado, como en el caso de cualquiera otra ejecución ordinaria.³⁹

C. Ley Hipotecaria de 1979

La sección 2701 de la Ley Hipotecaria de Puerto Rico es la que establece cuáles son las secciones aplicables a la ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. Esta sección dispone:

³⁷*Id.*, art. 1779.

³⁸*Id.*, art. 1864.

³⁹R. PROC. CIV. P.R., R. 51.3, 32 L.P.R.A. Ap. III (1983).

[...] También podrá utilizar el acreedor hipotecario, a su elección, la vía judicial ordinaria para el cobro de su crédito, en cuyo caso serán aplicables únicamente las siguientes secciones de este título: 2702, 2707 incisos V y VI, 2711, 2720 a 2724, 2726, excluyendo la frase relativa al requisito de confirmación, 2727 a 2729, 2731, 2732, 2734.⁴⁰

Otra legislación aplicable

1. Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico

Con motivo a este análisis, es imperativo incluir en el mismo las Reglas 51.8 y 51.9 de Procedimiento Civil. La Regla 51.8 expresa:

Ventas Judiciales:

(a) Aviso de venta: Antes de verificarse la venta de los bienes objeto de la ejecución, deberá publicarse la misma por espacio de dos (2) semanas mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres sitios públicos del municipio en que habrá de celebrarse dicha venta, tales como la alcaldía, el tribunal y la colecturía. Se publicará además, dicho aviso en la colecturía y en la escuela pública del lugar de la residencia del demandado, cuando ésta fuera conocida, o en un diario de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por espacio de dos (2) semanas y por lo menos una vez por semana. El aviso de venta describirá adecuadamente los bienes a ser vendidos y se referirá súbitamente además, a la sentencia a ser satisfecha mediante dicha venta, con expresión del sitio, día y hora en que habrá de celebrarse la venta. Si los bienes fueren susceptibles del deterioro, el tribunal, a solicitud de parte, podrá reducir el término de publicación del aviso a menos de dos (2) semanas.

Será nula toda venta judicial que se realice sin dar cumplimiento al aviso de venta en la forma indicada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte que promoviere la venta sin cumplir con tal aviso.⁴¹

Por su parte, la Regla 51.9 de Procedimiento Civil establece:

Derecho del comprador de ser ineficaz el título; renovación de la sentencia:

Si el comprador de alguna propiedad, vendida judicialmente por un alguacil, o su sucesor en derechos, dejare de obtener la posesión de la misma a causa de irregularidad en los procedimientos relativos a la venta que produzcan su nulidad, o porque la propiedad vendida no estuviere sujeta a ejecución y venta, el tribunal que entendiere en el asunto, deberá previa notificación a instancia de dicho interesado o de su representante legal, reiterar la sentencia

⁴⁰Ley Hipotecaria de 1979, art. 201, 30 L.P.R.A. § 2701 (1979).

⁴¹R. PROC. CIV. P.R., R. 51.8, 32 L.P.R.A. Ap. III (1983).

que dio origen a la subasta, a nombre del peticionario, por la cantidad pagada por el comprador en la venta judicial, con intereses desde la fecha del pago, al mismo tiempo que el consignado en la sentencia y la sentencia así renovada tendrá la misma fuerza y efecto que la sentencia original desde la fecha de la reiteración y no antes.⁴²

IV. Procedimiento para ejecutar una hipoteca a través de la vía ordinaria

Al inicio del proceso para ejecutar una hipoteca por la vía ordinaria, lo primero que se debe hacer es llevar a cabo un estudio registral. Como nos dice Morales Cabranes, el propósito del mismo es:

...[d]eterminar quién es el titular registral, quién es el dueño de la propiedad o derecho que se va a ejecutar. Si el titular registral es el mismo deudor, no hay problema alguno. Usted va directamente contra el deudor obligacional, quien a su vez es el titular registral.

...[S]i hay un nuevo dueño...la acción se dirige contra el titular registral...[L]o importante es que se cumpla con el debido procedimiento de ley de notificación a las personas afectadas, a los interesados de inscripciones posteriores para el momento de la subasta.⁴³

Luego de finalizado el estudio registral, se procede a preparar la demanda. Para preparar la demanda se necesita:

1. Una copia del pagaré.
2. Conocer el estado actual de la deuda (principal, intereses y la fecha en que se constituyó la hipoteca, al igual que los recargos, seguros, contribuciones y cualquier otro tipo de crédito accesorio).
3. Copia de la escritura de hipoteca.

Una vez obtenida esta información, se podría proceder a juramentar la demanda. Se debe entonces notificar a los demandados, principalmente a aquellos que son los titulares registrales de la propiedad sobre la cual se va a registrar el aviso de la demanda.

En términos de la sala con competencia para entender en el asunto, cabe aclarar que la demanda de ejecución de hipoteca se radica en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior del distrito donde radique la finca en cuestión. Si la misma se encuentra ubicada en más de un distrito,

⁴²R. PROC. CIV. P.R., R. 51.9, 32 L.P.R.A. Ap. III (1983).

⁴³F.F. Morales Cabranes, *La Ejecución de la Hipoteca en Puerto Rico*, 43 REV. COL. ABOG. P.R. (1982).

bastará con que se radique en cualquiera de ellos, salvo pacto en contrario. Este será el momento oportuno para solicitar la Certificación Registral, ya que, según la Regla 51.8 de las Reglas de Procedimiento Civil, la descripción de la propiedad es suficiente para notificar la demanda.

Se procede entonces a llevar a cabo el diligenciamiento. De no conocer la residencia de la persona demandada, luego de presentar una declaración jurada del emplazador al respecto, se solicita al Tribunal que éste permita el emplazamiento por edictos.

Si la parte demandada contesta la demanda, dependiendo de su contestación, el caso pasará a ser uno contencioso o no contencioso. Si la persona emplazada no comparece y no contesta, entonces se solicita que se le anote la rebeldía. Si el Tribunal dicta la sentencia en rebeldía, ésta se anota en la Secretaría y se envía a despacho donde se firma y se notifica.

En esta etapa del procedimiento ya se debe haber sometido al Tribunal un proyecto de sentencia, en el cual debe establecerse el tipo mínimo. Es preciso aclarar que, en este procedimiento, servirá de tipo para la subasta el precio en que hayan tasado la finca los contratantes en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá oferta alguna inferior a dicho tipo;⁴⁴ el cual es el que inicia la puja⁴⁵ en la subasta.

En caso de que la parte demandada no haya acudido al juicio y se le haya anotado la rebeldía, el Tribunal procede entonces a dictar sentencia y a notificar la misma. Si, por el contrario, hubo juicio, el deudor que compareció a juicio debe ser notificado de la subasta a través de sus abogados. Dictada la sentencia, se procede a iniciar el proceso de la subasta.

V. Análisis

Como se ha discutido anteriormente a través de este escrito, son tres las vías procesales que tiene un acreedor hipotecario para hacer efectivo su crédito: el procedimiento ejecutivo sumario hipotecario, la ejecución

⁴⁴30 L.P.R.A. § 2721 (1993).

⁴⁵Acción y efecto de pujar. Pujar: aumentar los licitadores el precio puesto a una cosa que se vende o arrienda. IGNACIO RIVERA GARCÍA, DICCIONARIO DE TÉRMINOS JURÍDICOS 223 (2da. ed. 1985).

de la hipoteca por la vía ordinaria y la acción civil ordinaria en cobro de dinero.

La jurisprudencia ha establecido que “[l]a garantía hipotecaria no se considera renunciada y extinguida por el hecho de haber procedido el acreedor a hacer efectiva la obligación mediante una acción ordinaria en cobro de dinero, en vez de utilizar el procedimiento sumario de la Ley Hipotecaria.”⁴⁶

Al analizar la ejecución del crédito hipotecario a favor del acreedor a través de la vía ordinaria, sabemos que debemos referirnos conjuntamente a las Reglas de Procedimiento Civil y a los artículos antes mencionados de la Ley Hipotecaria. Estas disposiciones legales nos indican los pasos a seguir para la ejecución del crédito hipotecario. Sin embargo, aun cuando tanto el derecho sustantivo como el procesal nos indican los pasos a seguir, existen estatutos que se prestan a confusión al ser interpretados. Tan es así que el propio Tribunal Supremo de Puerto Rico, en reiteradas ocasiones, ha variado su interpretación, particularmente en la etapa de la publicación de la subasta.

Al acudir a la Regla 51.8 de Procedimiento Civil, se nos señalan con exactitud los términos y el proceso establecido para hacer válida la ejecución del bien inmueble sujeto a la hipoteca. Sobre el particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó en *Lincoln Savings Bank v. Figueroa* que “[e]n consonancia con este principio, la Regla 51.8(a) de Procedimiento Civil, establece con carácter obligatorio la manera en que habrán de publicarse los avisos de ventas, y expresamente dispone que el incumplimiento de estas disposiciones conlleva la nulidad de la subasta.”⁴⁷ Además, dicho Tribunal había señalado en *C.R.U.V. v. Registrador* que:

...[L]a referida Regla [51.8] le ofrece al promovente de la Venta Judicial la alternativa de publicar el aviso de venta o Edicto de Subasta, ya bien en la Colecturía y en la Escuela Pública más cercanas a la residencia conocida del demandado, o en un periódico de circulación general diaria en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, durante dos semanas y, por lo menos, una vez por semana.⁴⁸

⁴⁶Valdés v. Pizá & Martínez, Inc., 51 D.P.R. 114 (1937).

⁴⁷Lincoln Savings Bank v. Figueroa, 124 D.P.R. 392 (1989).

⁴⁸C.R.U.V. v. Registrador, 117 D.P.R. 664 (1986).

No obstante, con anterioridad a este caso de *C.R.U.V. v. Registrador*, nuestro Tribunal Supremo había expresado en *Federal Land Bank v. León*: “[p]ero asumiendo que hubiese existido alguna irregularidad en la publicación de los edictos, ella no invalidaría el procedimiento ejecutivo hipotecario.”⁴⁹

Esta última sentencia (*Federal Land Bank v. León*) fue dictada para el año 1940 y no fue hasta el año 1986, con la sentencia dictada por el propio Tribunal Supremo que esta doctrina fue revocada con el caso *C.R.U.V. v. Registrador*, en el cual nuestro más alto foro se expresó de la siguiente manera:

En *Federal Land Bank v. León*, 56 D.P.R. 887 (1940), al interpretar el Art. 251 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. ant. Sec. 1132, equivalente a la actual Regla 51.8, se sostuvo la validez de un procedimiento ejecutivo sumario a pesar de no haberse publicado los edictos de subasta en un periódico del distrito o de circulación general. A parte de que de la opinión no surge claramente si la residencia de los demandados era conocida o no, en caso de entenderse que la misma permite no publicar el aviso en un diario cuando la residencia de la parte demandada no es conocida, esa decisión queda expresamente revocada. La Regla 51.8 es clara y de cumplimiento estricto.⁵⁰

Durante los cuarenta y seis años transcurridos sin haberse aclarado la verdadera interpretación de dicha Regla 51.8 fueron muchos los asesoramientos y las decisiones tomadas por abogados y clientes que eventualmente se verían afectadas.

Otro ejemplo de esto lo vemos en el caso *Dapena Quiñones v. Vda. de Del Valle*, donde el Tribunal Supremo se expresó así: “[s]in embargo, en la estructura del edicto, como en muchos otros instrumentos del derecho positivo que se desvían de la norma reglada, la deficiencia puede constituir un defecto substancial que enerva el documento hasta la nulidad o uno de forma sin consecuencia en la situación factual en que se produce.”⁵¹ Mientras en otra opinión ha dicho: “...siendo dos las maneras de anunciarse al público una subasta en ejecución de sentencia, cuando ambas se usan y una de ella cumple con el estatuto, cualesquiera defectos que pudieran haber en la otra carecen de importancia.”⁵²

⁴⁹*Federal Land Bank v. León*, 56 D.P.R. 891 (1940).

⁵⁰*C.R.U.V. v. Registrador*, 117 D.P.R. 664, 666 (1986).

⁵¹*Dapena Quiñones v. Vda. de Del Valle*, 109 D.P.R. 140 (1979).

⁵²*Lawton v. Porto Rico Fruit Exchange*, 42 D.P.R. 292 (1931).

Con estos ejemplos queda demostrado que el propio Tribunal Supremo de Puerto Rico no ha sido consistente al interpretar estas Reglas de Procedimiento Civil, pues con el paso del tiempo ha variado su posición de una premisa a otra.

Según lo ha establecido la jurisprudencia, las irregularidades en el procedimiento de las ventas judiciales están ligadas al debido proceso de ley. Sobre esto, señala el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Banco Popular v. Plumey Cruz*:

[la] publicación de avisos de venta con anterioridad a la celebración de la subasta en venta judicial, es un requisito íntimamente ligado al debido proceso de ley. La consecuencia de no publicar el aviso de venta en la forma indicada en la ley es clara y acarrea taxativamente la nulidad de la venta judicial.⁵³

De acuerdo a la Regla 51.8 de Procedimiento Civil este caso nos aclara que “[...]el propósito de este primer requisito es lograr que el mayor número de compradores potenciales acuda a la venta judicial, lo que fomenta la competencia en precio y evita la venta de una propiedad por un precio irrazonable.”⁵⁴ En el caso *C.R.U.V. v. Registrador* se expuso:

Como podemos notar, dicha disposición, respecto a la publicación del aviso de subasta, contiene dos requisitos: uno de carácter mandatorio y otro que está redactado en la alternativa. El primero de ellos resulta no sólo de fácil interpretación, sino sabio y práctico, dado el objetivo principal de la disposición, cual es, lograr que el mayor número de compradores potenciales acudan a la venta...⁵⁵

Es claro que el ordenamiento jurídico pretende favorecer al deudor hipotecario, protegiendo sus bienes hipotecados, con el propósito de obtener la mayor cuantía posible a la hora del remate y así no verse afectado por remates con cantidades irrisorias. Esto nos sirve para determinar cuál es el proceso debido mirando los intereses individuales afectados por medio de esta acción. Una determinación errónea puede afectar adversamente a aquella persona cuyos intereses se están protegiendo.

⁵³*Banco Popular de Puerto Rico v. Plumey Cruz*, 97 D.T.A. 133 (1997).

⁵⁴*Id.*

⁵⁵*C.R.U.V. v. Registrador*, 117 D.P.R. 664, 671 (1986).

“El debido proceso de ley requiere notificación de la venta judicial al dueño demandado que ha comparecido al juicio; el deudor-propietario debidamente notificado podrá levantar aquellas defensas que tenga sobre la propiedad a ejecutarse sin que ello represente un menoscabo del derecho del acreedor por sentencia de satisfacer su crédito.”⁵⁶ Sobre el disfrute de la propiedad en relación al debido proceso de ley, el Tribunal Supremo ha dicho: “El disfrute del derecho de propiedad envuelve el disfrute de su valor económico.”⁵⁷ Una vez analizadas y señaladas estas expresiones, sería correcto expresar nuevamente que lo que persigue nuestro ordenamiento jurídico es el mayor bienestar del deudor hipotecario.

Es necesario entonces discutir qué es lo que ocurre cuando un tercero, que no es deudor hipotecario, adquiere la propiedad subastada y, luego de dictada la sentencia, ésta es nula por irregularidades en el procedimiento; entiéndase, en la publicación de los edictos.

Cuando esto sucede, el tercer adquirente puede entonces recurrir a la Regla 51.9 de las de Procedimiento Civil. Al respecto, ha escrito Cuevas Segarra:

Esta regla proviene de la segunda oración del Art. 267 del Código de Enjuiciamiento Civil y se aplica únicamente en los casos en que un comprador de alguna propiedad vendida en pública subasta por un alguacil dejare de obtener la posesión por (1) irregularidades en los procedimientos relativos a la venta que produzca la nulidad o (2) porque la propiedad vendida no estuviere sujeta a ejecución y venta. En tal caso, el comprador puede acudir al tribunal y obtener la reiteración de la sentencia original a su nombre, pero devengando intereses desde la fecha del pago del precio de la propiedad comprada. Tal sentencia así reiterada tiene la misma fuerza y efecto que la sentencia original desde la fecha de la reiteración.⁵⁸

Vemos, entonces, como las propias Reglas de Procedimiento Civil proveen un remedio para aquel tercero adquirente del bien inmueble por remate que se ve privado de su propiedad por haberse declarado nula la sentencia. En la práctica es muy difícil, por no decir que es imposible, obtener un caso que haya sido resuelto por el Tribunal Supremo al

⁵⁶En la decisión tomada por el Tribunal Supremo en el caso Carrero Suárez v. Sánchez López expreso que la: “[e]sencia del debido proceso de ley es que nadie sea privado de su propiedad sin darle oportunidad de ser oído.”

⁵⁷Colón Vélez v. Lebrón, 97 D.P.R. 154 (1969).

⁵⁸II CUEVAS SEGARRA, PRÁCTICA PROCESAL PUERTORRIQUEÑA 291 (1979).

respecto. Aun así, actualmente en los Tribunales de Puerto Rico podría estar llevándose a cabo algún pleito relacionado a esta materia y estar en espera de ser resuelto.

Conclusiones y Recomendaciones

Actualmente, luego del caso *C.R.U.V. v. Registrador*, la jurisprudencia ha establecido con mayor precisión los procedimientos a seguir al ejecutar un crédito hipotecario para que el acreedor del mismo lo pueda recuperar. Antes, por decisiones del propio Tribunal Supremo de Puerto Rico, se prestaba para confusión, tanto la interpretación de las Reglas de Procedimiento Civil como de las disposiciones aplicables de la Ley Hipotecaria, en lo pertinente al proceso por la vía ordinaria, lo cual conducía a numerosos pleitos y debates.

Ultimamente, el propio Tribunal Supremo así lo ha reconocido y lo ha tratado de enmendar. Esperemos que en un futuro, no muy lejano, todas estas posibles dudas y confusiones puedan ser resueltas para evitar que los ciudadanos tengan que recurrir a los tribunales para resolver este tipo de asunto y, de este modo, evitar todos los gastos que ello conlleva y las posibles consecuencias adversas en las relaciones interpersonales.

Por otro lado, esperemos que si realmente existe un posible remedio para aquellos que adquieren bienes inmuebles, acudiendo a las subastas públicas y luego se ven privados de ellos, como consecuencia de una irregularidad en los procedimientos que hacen nula la sentencia que les confiere el título de propiedad, así se resuelva y quede establecido por nuestra jurisprudencia de modo tal que fomente en la sociedad una mayor confianza y credibilidad en el sistema legislativo y judicial.