

DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

ARTÍCULO

ANA CRISTINA GÓMEZ PÉREZ* & VILMARIE NEGRÓN MARRERO**

Introducción	881
I. <i>Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico v. Registradora</i>	882
A. La hipoteca	883
1. Naturaleza constitutiva	883
2. Extinción	884
3. La acción hipotecaria y la prescripción	884
4. Interrupción de la acción hipotecaria	886
B. La cancelación de asientos	886
1. Caducidad y prescripción	887
II. <i>SLG Sánchez v. SLG Valentín</i>	888
A. Controversia planteada al Tribunal Supremo	889
B. Procedimiento de subasta	890
1. Ejecución hipotecaria	890
2. Ejecución por anotación preventiva de embargo	891
C. Enriquecimiento injusto	892
D. Consecuencias de la aplicación de enriquecimiento injusto al proceso de ejecución por sentencia	894

INTRODUCCIÓN

EL ANÁLISIS DEL TÉRMINO 2012-1013 EN MATERIA DERECHO REGISTRAL Inmobiliario comprende dos decisiones, las cuales incluyen: *Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico v. Registradora*,¹ que trata sobre la cancelación del asiento de una hipoteca por prescripción, y *SLG Sánchez v. SLG Valentín*,² que impone un nuevo criterio en los casos en que el acreedor se adjudique la propiedad en la ejecución de un inmueble por anotación preventiva de embargo.

* Catedrática Auxiliar, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico. Master oficial de Derecho Privado en la Universidad Carlos III de Madrid; J.D. Universidad de Puerto Rico.

** Candidata a *Juris Doctor*, Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, mayo 2014. Bachillerato en Artes, *Summa Cum Laude*, en Relaciones Laborales de la Universidad de Puerto Rico.

1 *Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico v. Registradora*, 2013 TSPR 43 (2013).

2 *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR 503 (2012).

I. DISTRIBUIDORES UNIDOS DE GAS DE PUERTO RICO V. REGISTRADORA³

El matrimonio Delet Jiménez suscribió tres pagarés hipotecarios vencedores a la presentación para asegurar la suma de \$130,000 que adeudaban a Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico (“Distribuidores” o “parte demandante”) por venta de gas fluido. El 22 de mayo de 1990 se inscribió en el Registro de la Propiedad (“Registro”) una hipoteca voluntaria sobre propiedad de los deudores a favor de Distribuidores. El 19 de junio del 2009, el acreedor inició el procedimiento judicial de cobro de dinero, ante el incumplimiento.

El 12 de agosto de 2010, los herederos universales de los fallecidos deudores presentaron una instancia ante la Registradora de la Propiedad en la cual solicitaron la cancelación de la hipoteca, fundados en los artículos 145⁴ y 180⁵ de la *Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad* (“Ley hipotecaria”). La solicitud se sustentó en que al ser una hipoteca exigible a la presentación, su término de prescripción es de veinte años y que se agotó el mismo, pues comienza a decursar desde la fecha de inscripción. Es decir que se inscribió el 22 de mayo de 1990 y por lo tanto, había caducado para la misma fecha del 2010.

El 3 de diciembre del 2010, la parte demandante enmendó la demanda para añadir la acción real de ejecución de hipoteca. Sin embargo, no fue hasta el 1 de febrero de 2011 que presentó ante el Registro una solicitud de anotación preventiva de demanda.

La Registradora de la Propiedad calificó los documentos por orden de llegada y canceló la hipoteca, lo que impidió la inscripción de la anotación preventiva de demanda por falta de tracto. Inconforme la parte demandante solicitó la recalificación y, ante la denegatoria, presentó un recurso gubernativo ante el Tribunal Supremo.

La controversia de Derecho atendida por el más alto foro se concentró en si conforme al principio de prioridad registral, procedía negarle acceso al Registro a la anotación preventiva de demanda por falta de tracto.

Esta decisión fue bien resuelta conforme al análisis realizado sobre el principio hipotecario de tracto. También, hay que tomar en cuenta que, por tratarse de un recurso gubernativo ante la consideración del más alto foro, “[l]a naturaleza de este recurso impide que el Tribunal Supremo considere controversias de derecho sustantivo y dilucide derechos de las partes”.⁶ Sin embargo, en caso de tener el Tribunal ante su consideración un pleito ordinario es determinante cuestionarse si un registrador puede cancelar, a instancia de una parte, un asien-

³ *Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico*, 2013 TSPR 43. (La opinión del Tribunal Supremo fue emitida por la jueza asociada Fiol Matta).

⁴ Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2469 (2005 & Supl. 2013).

⁵ *Id.* § 2576.

⁶ LUIS R. RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 312 (3d ed. 2012).

to de hipoteca porque ha transcurrido el término de la acción o si es preciso que medie orden judicial.

Para analizar lo anteriormente expuesto, es preciso abordar el efecto que tiene la cancelación de la hipoteca, las normas de prescripción que le aplican y las normas de cancelación de asientos registrales.

A. La hipoteca

La hipoteca es un derecho real accesorio que garantiza el cumplimiento de una obligación principal de dar, hacer, o no hacer una cosa según estatuye el artículo 1041 del Código Civil de Puerto Rico.⁷ Su fin, no tiene como objetivo alterar la responsabilidad personal que establece el Código de que el deudor responderá por el cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros.⁸ Más bien, opera como garantizadora de dicho cumplimiento en caso de que el deudor no efectúe o abone a su obligación personal con el acreedor.

El profesor Luis R. Rivera Rivera define la hipoteca como:

[U]n derecho real que sujeta . . . o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial.⁹

1. Naturaleza constitutiva

Nuestro Código Civil, en su artículo 1756, establece los requisitos esenciales para que se constituya la hipoteca, los cuales son:

1. Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.
2. Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.
3. Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes o en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizados al efecto.¹⁰

Una vez se cumple con lo antes expuesto, también será necesario cumplir con el artículo 1774 del Código Civil,¹¹ que, a su vez, está incorporado en el artícu-

⁷ Cód. Civ. PR art. 1041, 31 LPRR § 2991 (1990).

⁸ *Id.* § 5171.

⁹ RIVERA RIVERA, *supra* nota 6, en la pág. 485.

¹⁰ 31 LPRR § 5001.

¹¹ *Id.* § 5042.

lo 188 de la *Ley hipotecaria*.¹² Para que la hipoteca quede válidamente constituida, se precisa que esta se eleve a escritura pública y se inscriba en el Registro. Por consiguiente, la inscripción es el acto constitutivo que produce la garantía del crédito con efectos reales y, al mismo tiempo, promulga la eficacia *erga omnes* en el campo de los derechos reales.

Además, la hipoteca puede asegurar casi cualquier tipo de obligaciones, pero es requisito que se disponga de un tipo mínimo que sirva como precio inicial en caso de celebrarse una subasta bajo el procedimiento de ejecución de hipoteca.

2. Extinción

La extinción de la hipoteca se produce por las mismas causas que extinguen las obligaciones de crédito (el cual es la obligación principal a la que se encuentra sujeta la hipoteca), y otras que son propias de la hipoteca.

En el caso de las obligaciones, el artículo 1110 del Código Civil¹³ dispone como supuestos de extinción: el pago o cumplimiento; la confusión, pérdida o condonación, y la compensación o novación. En el caso de la hipoteca, tal como expone el Rivera Rivera en su libro *Derecho Registral Inmobiliario puertorriqueño*, esta puede extinguirse debido a actos voluntarios, como la renuncia por parte del acreedor o por acuerdo entre las partes.¹⁴ Además, se extingue la hipoteca si se pierde el bien hipotecado o se ejercita la ejecución u ocurre la prescripción por la inactividad del acreedor hipotecario en el tiempo determinado por ley.¹⁵ Es el artículo 180 de la *Ley hipotecaria*¹⁶ el que establece que la prescripción de la acción hipotecaria es de veinte años, contados desde que la misma es exigible.

3. La acción hipotecaria y la prescripción

Corresponde ahora discutir las acciones que tiene disponible el acreedor hipotecario ante el incumplimiento del deudor, para luego examinar cómo se interrumpe el término en la acción hipotecaria.

En Puerto Rico, el acreedor hipotecario tiene la discreción de escoger una de las tres alternativas procesales para perpetrar el crédito hipotecario. La primera alternativa es el procedimiento ejecutivo sumario que consiste en presentar una demanda ante los tribunales, bajo la acción personal en cobro de dinero con embargo del bien hipotecado en aseguramiento de la sentencia. Este procedi-

¹² Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2607 (2005 & Supl 2013).

¹³ 31 LPRA § 3151.

¹⁴ RIVERA RIVERA, *supra* nota 6, en la pág. 541.

¹⁵ *Id.*

¹⁶ 30 LPRA § 2576.

miento se recopila en los artículos 201 a 235 de la *Ley hipotecaria*,¹⁷ y en los artículos 181.1 a 192.1 del *Reglamento general para la ejecución de la Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad*.¹⁸

En segundo lugar, el acreedor hipotecario puede optar por el procedimiento ejecutivo ordinario el cual se encuentra codificado en las Reglas de Procedimiento Civil,¹⁹ y es de naturaleza mixta, ya que consiste de una previa etapa contenciosa y otra ejecutiva propiamente (es decir, subasta, venta y adjudicación de bienes). “El ejecutivo ordinario es el procedimiento más usado porque permite acumular la acción real y la personal, de manera que si la deuda resulta ser mayor que la garantizada con la hipoteca, el acreedor podrá intentar el cobro del exceso descubierto, persiguiendo todo el patrimonio del deudor”.²⁰

Finalmente, el acreedor puede elegir el procedimiento extrajudicial llevado a cabo ante notario para ejecutar hipoteca. Sin embargo, esta alternativa solo está disponible en el derecho real de multipropiedad o club vacacional y en la hipoteca del alojamiento.²¹

Una controversia no abordada por este análisis, pero que se encuentra latente en *Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico*,²² es si es posible instar la acción personal al margen de la acción hipotecaria o si es preciso agotar la acción hipotecaria y ejecutar el bien para poder continuar con la acción personal. En la práctica se reconoce la primera opción, sin embargo, esa aproximación no implica necesariamente que sea correcta por el efecto que tiene sobre el patrimonio del deudor y el crédito garantizado.

En cuanto a la prescripción hipotecaria, el tratadista Roca Sastre puntualiza que:

En rigor, es en la relación compleja *crédito-hipotecario* donde opera propiamente la prescripción extintiva de la acción hipotecaria, por cuya razón hay que estimar que se trata aquí de una *extinción de la acción hipotecaria por falta de ejercicio de la pretensión de realización del valor dinerario del bien hipotecado*, o sea, la decadencia del derecho de realización del valor, o *ius distrahendi*, por causa debida a la *inercia* del acreedor hipotecario, pero a base de que esta pres-

¹⁷ *Id.* §§ 2701-2735.

¹⁸ Departamento de Justicia, Reglamento general para la ejecución de la Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Núm. 2674 (9 de julio de 1980), <http://app.estado.gobierno.pr/ReglamentosOnLine/Reglamentos/2674.pdf> (enmendado 2005).

¹⁹ R.P. CIV. 51.3, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3 (2010).

²⁰ RIVERA RIVERA, *supra* nota 6, en la pág. 579.

²¹ Véase Ley de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales de Puerto Rico, Ley Núm. 252 de 2 de diciembre de 1995, 31 LPRA § 1268g (1993 & Supl. 2013), por lo cual no era meritorio utilizarlo en este caso.

²² *Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico v. Registradora*, 2013 TSPR 43 (2013).

cripción *pueda interrumpirse* en los casos previstos por los arts. 1.973 [1873 de nuestro Código Civil] y siguientes, aplicables del Código civil.²³

Por consiguiente, resulta indispensable analizar las formas en que nuestro ordenamiento reconoce interrumpida la prescripción de la acción hipotecaria según dispone el artículo 1873 del Código Civil. El mismo expone que “[l]a prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor”.²⁴

4. Interrupción de la acción hipotecaria

Dado que el crédito garantizado con hipoteca prescribe a los veinte años y que el mismo puede ser interrumpido por el acreedor hipotecario por medio de lo establecido en el artículo antes expuesto, es posible interrumpir la extinción del crédito hipotecario por medio de renovación de las escrituras de préstamo hipotecario, mediante prórrogas, por el pago de parte del capital de la deuda, o, incluso, por el simple envío de carta en requerimiento de pago o cualquier otra acción extrajudicial compatible con dicho requerimiento.²⁵

Entonces, la pregunta que subyace es ¿interrumpe la acción personal de cobro de dinero la prescripción de la acción hipotecaria? Según lo antes expuesto, no cabe duda de que, en efecto, dicho hecho cumple con el artículo 1873 y por ende interrumpe el término prescriptivo de la acción hipotecaria.

B. La cancelación de asientos

Luego de haber establecido que la acción hipotecaria es susceptible de interrumpirse extrarregistralmente, procede analizar cómo afecta esto la cancelación de los asientos hipotecarios registrales.

Según Rivera Rivera, la cancelación de asientos “es la operación registral que tiene por objeto dejar sin efecto y publicar la pérdida de vigencia de un asiento anterior”.²⁶ Cuando esto ocurre se presume la extinción de los derechos contenidos en dicho asiento y esto facilita que el Registro refleje y se adapte a la realidad extrarregistral. De ordinario, las cancelaciones registrales se producen de la misma manera en que entraron al Registro los derechos que se espera que sean cancelados.²⁷

²³ X RAMÓN M. ROCA SASTRE *ET AL.*, DERECHO HIPOTECARIO 582-83 (9na ed. 2007).

²⁴ CÓD. CIV. PR art. 1873, 31 LPRA § 5303 (1990 & Supl. 2012).

²⁵ Véase Pereira Suárez v. Jta. Dir. Cond., 182 DPR 485, 505 (2011); De León v. Caparra Center, 147 DPR 797 (1999); Vda. de Carlo v. Toro, 99 DPR 200 (1970).

²⁶ RIVERA RIVERA, *supra* nota 6, en la pág. 475.

²⁷ Véase Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA §§ 2456, 2459 & 2463 (2005 & Supl. 2013)

Como regla general, la cancelación de asientos la solicita una parte interesada por conducto de una escritura o documento auténtico que contenga el consentimiento de los titulares afectados de la respectiva solicitud de cancelación de asiento. De no obtenerse el consentimiento, se podrá acudir al Tribunal Supremo para que este ordene que proceda la cancelación del mismo.²⁸

No obstante lo anterior, existen excepciones a esta regla general las cuales son recopiladas en el artículo 134 de la *Ley hipotecaria*.²⁹ El mencionado artículo dispone que procederá la cancelación cuando así lo establezca una ley o cuando el derecho que produjo el asiento se hubiera extinguido. Se establece, además, que en estos casos será suficiente la solicitud de alguna parte interesada o la cancelación de oficio (instancias en que el Registrador se encuentra facultado a cancelar el asiento). Por ejemplo, el Registrador podrá cancelar de oficio un asiento cuando el derecho hipotecado haya sido transferido, o cuando el derecho hipotecario haya sido ejercitado o vendido en subasta pública.

1. Caducidad y prescripción

En este tema de cancelación de asientos es trascendental aclarar y puntualizar las diferencias entre la caducidad y la prescripción, el autor Roca Sastre nos ilustra:

En la caducidad, la Ley o las partes establecen: tal derecho sólo tendrá una duración de tantos días o años a contar de determinada fecha; en la prescripción la Ley dice: tal derecho subsistirá mientras no se produzca el hecho de no ejercitarlo o de permanecer inactivo durante tantos años o días. La caducidad es un hecho simple, de fácil comprobación y puro automatismo; por eso no requiere *Litis* y todo funcionario puede declarar que la misma se ha producido. No así la prescripción, pues ésta es un hecho complejo, dados sus problemas de cómputo, interrupción, etc.³⁰

De esta forma, varios tratadistas españoles del Derecho Registral Hipotecario han debatido sobre este tema y sobre la confusión que existe entre la caducidad y la prescripción a la luz de la acción hipotecaria. De nuevo Roca Sastre explica:

La cancelación de la inscripción de la hipoteca prescrita debe ser decretada por resolución judicial cuando el titular inscrito de la misma no consienta voluntariamente la cancelación o no reconozca que la misma ha prescrito. Varios autores propugnaban por que la declaración de extinción pudiese verificarla el mismo Registrador una vez transcurridos los veinte años señalados por la Ley, procediéndose a la cancelación mediante instancia de parte interesada; pero este

²⁸ *Id.* § 2456, 2459.

²⁹ *Id.* § 2458.

³⁰ X ROCA SASTRE *ET AL.*, *supra* nota 23, en la pág. 589 (énfasis suplido).

criterio no podía prosperar, pues entrañaba una confusión entre la *caducidad* de los derechos y su *prescripción*.³¹

Siguiendo así este raciocinio, el autor destaca que:

El Registrador está en condiciones para apreciar y declarar haberse producido la caducidad de un derecho inscrito y proceder en consecuencia a la cancelación del correspondiente asiento. En cambio, el mismo, *dentro del cause de la calificación registral en que se mueve, carece de datos suficientes para apreciar si la prescripción del derecho inscrito se ha consumado o no, pues la complejidad propia del fenómeno prescriptivo escapa de su poder calificador, siendo función propia de los Tribunales de Justicia*.³²

Por esta razón es forzoso concluir que en nuestra jurisdicción los registradores carecen de facultad, mediante su ejercicio calificador, para cancelar asientos de extinción prescriptiva de la acción hipotecaria, pues dicha determinación le atañe exclusivamente a los tribunales, a menos que el titular inscrito consienta voluntariamente la cancelación.

Por lo tanto, es posible concluir que la acción hipotecaria no caduca, sino que es de naturaleza prescriptiva y puede interrumpirse extraregistralmente. En *Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico*,³³ la Registradora no tenía las facultades legales para cancelar la hipoteca con la simple comparecencia del deudor, era preciso una orden judicial que declarara la prescripción de la acción. En el caso de autos, esa orden no era posible porque la causa de acción se presentó dentro del término de veinte años. El Supremo falló en identificar la controversia, a pesar de que en la opinión de conformidad la honorable juez asociada señora Rodríguez Rodríguez esbozó someramente el problema, pero resolvió el mismo indicando que dicho asunto no se alegó en el recurso y que en todo caso se hubiese podido plantear ante un pleito contencioso.³⁴

II. *SLG SÁNCHEZ V. SLG VALENTÍN*³⁵

El matrimonio Sánchez-López, recibió una sentencia a su favor sobre impericia médica en contra de los esposos Valentín-Márquez. Conforme al referido dictamen, se le confirió a la señora López una partida en daños ascendente a \$500,000, así como \$150,000.00 al señor Sánchez. Además, se le concedió una suma de \$162,500 por concepto de honorarios de abogado. El Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico confirmó la sentencia del Tribunal de Primera Instancia, pero redujo las cantidades otorgadas de la siguiente manera: \$250,000 para la

³¹ *Id.* (énfasis suplido).

³² *Id.* (énfasis suplido).

³³ *Distribuidores Unidos de Gas de Puerto Rico v. Registradora*, 2013 TSPR 43 (2013).

³⁴ *Id.* (Rodríguez Rodríguez, opinión de conformidad).

³⁵ *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR 503 (2012).

señora López, \$75,000 para el señor Sánchez y eliminó la partida de honorarios de abogado.

Los acreedores, luego de una anotación preventiva, solicitaron que se vendiera en pública subasta una propiedad que pertenecía a los deudores. Los acreedores adquirieron la propiedad mediante buena pro por \$50,000 que fueron reducidos de la cantidad adeudada; la cual tenía entre sus cargas dos hipotecas que constituían un valor de \$245,000.

Dos años luego de la subasta los acreedores vendieron la propiedad en cuestión a unos terceros por la suma de \$392,000. No obstante, el matrimonio Sánchez López solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ordenara la comparecencia del matrimonio Valentín-Márquez con el propósito de identificar bienes adicionales para satisfacer el balance adeudado en virtud de la aludida sentencia de daños. Estos alegaron haber cobrado únicamente \$50,000 al adquirir la propiedad de los deudores en la subasta.

Por su parte, los esposos Valentín-Márquez sostuvieron que la adjudicación del inmueble a favor de los acreedores tenía el efecto de satisfacer la totalidad de la sentencia.

El foro de instancia entendió que la cuantía a ser aplicada a la deuda por sentencia era el valor del inmueble en el mercado a la fecha de la subasta, luego de deducidas las cargas hipotecarias que le afectaban. Es decir, que se debía adjudicar a la deuda el *equity* que tenía la propiedad al momento de adquirirla los deudores.

El tribunal apelativo revocó esta postura por entender que no existían fundamentos legales que respaldaran esa apreciación. Indicó, además, que en este procedimiento de venta judicial no se requería la fijación de tipo mínimo a la propiedad y que esta se debía vender, como en efecto lo fue, al mejor postor.

A. Controversia planteada al Tribunal Supremo

La controversia en el caso de autos se resume en si al igual que en las ventas judiciales en virtud de ejecución de hipoteca, se requiere la fijación de un precio que sirva de tipo mínimo para la subasta de un inmueble en un procedimiento de ejecución de sentencia. Concluyó el más alto foro judicial que, en la venta judicial que nos concierne, no aplicaba el tipo mínimo y se fundamentó en que este requisito es *exclusivo* en casos de ejecución de hipotecas en los procedimientos de subastas.³⁶ También ratificó el criterio rector de que para que una venta en ejecución de una sentencia sea nula, el precio por el que se adjudicó debe ser *exageradamente* inadecuado de forma que se cree una presunción de fraude.³⁷

Con relación a lo anterior, el Tribunal Supremo estimó que la cantidad abonada de \$50,000.00 a la sentencia no resultaba exageradamente inadecuada y

³⁶ *Id.* en la pág. 511.

³⁷ *Id.* en la pág. 513.

que, por consiguiente, no tenía el efecto de anular la subasta, ya que el matrimonio Sánchez-Torres asumió varias hipotecas que ascendían a \$245,000.00. Por otra parte, el Tribunal aplicó la doctrina de enriquecimiento injusto y señaló que se ha de recurrir a esta figura cuando la ley no prevé “una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra una explicación razonable en el ordenamiento vigente”.³⁸

Sentenció el más alto foro que lo determinante para efectos de fijar el monto del crédito a abonarse a la deuda existente, en el caso de que a quien se la adjudique la propiedad sea al propio acreedor no hipotecario, es el valor en *equity* que tiene la propiedad al momento de la ejecución. Consecuentemente, se devolvió el caso al foro de instancia para que adjudicara el *equity* correspondiente a la deuda.

Procede analizar cuál es el procedimiento de subasta y el efecto de esta doctrina.

B. Procedimiento de subasta

En nuestra jurisdicción el procedimiento de subasta en toda venta judicial, independientemente del tipo de ejecución (sea de hipoteca, embargo, demanda, etc.), está regulada por la regla 51.7 de las Reglas de Procedimiento Civil.³⁹ Licitado el bien y verificada la venta, el oficial a cargo de la venta judicial levantará un acta por escrito donde describirá lo acontecido durante la subasta y la adjudicación en venta al mejor postor. Este último está obligado a pagar el importe de la venta en dinero efectivo o cheque certificado a la orden del oficial en cuestión. El oficial viene obligado a otorgar escritura pública a favor del comprador y ello constituirá la transferencia real del dominio del inmueble.⁴⁰

1. Ejecución hipotecaria

En *SLG Sánchez* no aconteció una ejecución hipotecaria, sino que tuvo lugar una ejecución por anotación preventiva de embargo. Por lo tanto, es determinante distinguir las características de estos procedimientos.

El artículo 220 de la *Ley hipotecaria*,⁴¹ establece lo relativo al proceso de subasta, tanto en la ejecución hipotecaria vía ordinaria como en la sumaria. Advierte el mencionado artículo que el aviso de subasta tiene que contener información de los documentos que corresponden al procedimiento y que es necesario informar a todo licitador que mediante la adjudicación de la subasta estará

³⁸ *Id.* en las págs. 516-17 (citando a *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 DPR 1003, 1119 (2011)). Véase además *Ortiz Andújar v. ELA*, 122 DPR 817, 822 (1988).

³⁹ R.P. CIV. 51.7, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51.7 (2010).

⁴⁰ *Id.* 51.7 (d).

⁴¹ Ley hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2721, (2005).

aceptando la titulación y gravámenes anteriores o preferentes, si los hubiere. Así, se entiende que el rematante acepta y queda subrogado en la responsabilidad que dichos gravámenes supone.

En la ejecución hipotecaria se pueden celebrar tres subastas para licitar el mismo bien o bienes de no surgir un nuevo titular en las primeras licitaciones. Para ello, según establece el artículo 179 de la *Ley hipotecaria*,⁴² en la primera subasta se tomará como tipo mínimo (precio mínimo) la previa tasación acordada por las partes en la escritura de hipoteca.⁴³ De haber necesidad de celebrar una segunda subasta, el tipo mínimo será las dos terceras partes de la referida tasación. En el caso de llegar a una tercera subasta, el tipo mínimo será la mitad del precio pactado. Si luego de las tres subastas no se produjere remate, la finca hipotecada será adjudicada al acreedor dentro de los diez días siguientes a la tercera subasta. La adjudicación será por el tipo mínimo de la última subasta, el cual puede ser igual o menor a la deuda, si no se abonará dicho monto a lo adeudado por no satisfacer el crédito en su totalidad. De haber algún sobrante, el mismo se consignará en el tribunal para adjudicárselos a titulares posteriores de existir gravámenes.⁴⁴

2. Ejecución por anotación preventiva de embargo

Las anotaciones preventivas son asientos principales percederos que anuncian derechos o circunstancias que no son susceptibles por sí mismos de entrar al Registro. En nuestro ordenamiento estas son reconocidas en el artículo 112 de la *Ley hipotecaria*⁴⁵ y, entre ellas, se encuentran las de embargo, de demanda, de legado, de prohibición de enajenar, entre otras. Su propósito es servir como medida preventiva “de seguridad o cautela que apunta a la caducidad, a la cancelación o a la conversión en inscripción definitiva”.⁴⁶

Resulta significativo denotar que la anotación preventiva de embargo no crea ni declara “un derecho seguro a favor del anotante, no altera la naturaleza de las obligaciones”, ni puede “convertir en real e hipotecaria la acción que carece de este carácter”.⁴⁷ En otras palabras, el acreedor de la cuantía adeudada, que a su vez sea titular de una anotación preventiva de embargo en relación a la referida deuda recaída sobre un bien inmueble del deudor, debe siempre tener presente que la obligación principal es el cumplimiento de la deuda sin tener que recurrir a la garantía de pago que el embargo le otorga. Así, en caso de incum-

⁴² *Id.* § 2575.

⁴³ Véase *Junta Retiro Maestros v. Registrador*, 109 DPR 569 (1980); *Ponce Federal Savings v. Gómez*, 108 DPR 585 (1979).

⁴⁴ Véase 30 LPPRA § 2721.

⁴⁵ *Id.* § 2401.

⁴⁶ RIVERA RIVERA, *supra* nota 6, en la pág. 449.

⁴⁷ *Id.* en la pág. 464.

plimiento, y tras la correspondiente orden judicial de ejecución de sentencia, es que tomará lugar la venta judicial por medio de subasta pública, según discutido anteriormente.

C. Enriquecimiento injusto

En lo concerniente a la aplicación de la doctrina de enriquecimiento injusto a este caso, es esencial reseñar los principios básicos de la misma y sus repercusiones. Primero, es norma reiterada de nuestro Tribunal Supremo que se debe recurrir a la doctrina del enriquecimiento injusto por ser un principio general de Derecho fundado en equidad⁴⁸ que permea todo nuestro ordenamiento jurídico.⁴⁹ La doctrina del enriquecimiento injusto “[e]s aplicable cuando la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra explicación razonable en el ordenamiento vigente”.⁵⁰ En cuanto al enriquecimiento injusto, en *Ortiz Andújar v. ELA*, el más alto foro dispuso que:

Aunque la figura del enriquecimiento injusto aparece subsumida en la de los cuasicontratos y en otras disposiciones de nuestro ordenamiento civil, se aplica a otras situaciones de las cuales puede inferirse una obligación exigible. Se le reconoce plenamente en nuestro acervo doctrinario con todos sus perfiles y alcance.⁵¹

El enriquecimiento injusto tiene las siguientes características: (1) no puede existir ley, contrato o documento aplicable, como sería una sentencia, para justificar el desplazamiento en cuestión; (2) hay que distinguirlo de la fuente de la obligación de daños y perjuicios; (3) se aplica de manera supletoria, y (4) se le reconocen dos vertientes de remedios en función de un desplazamiento de patrimonio (*lucrum emergens*) y la ganancia dejada de obtener (*damnum cessans*).⁵²

El enriquecimiento injusto es una acción recuperadora y de carácter subsidiaria que evita desequilibrios económicos. Consecuentemente, nuestro Tribunal Supremo ha adoptado cinco criterios o requisitos para su aplicación, a saber: (1) la existencia de un enriquecimiento; (2) un correlativo empobrecimiento; (3) la conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento; (4) la falta de causa que justifique el enriquecimiento, y (5) la inexistencia de un precepto legal que

⁴⁸ COD. CIV. PR art. 7, 31 LPRA § 7 (1993 & Supl. 2013).

⁴⁹ *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 DPR 1003 (2011).

⁵⁰ *Ortiz Andújar v. ELA*, 122 DPR 817, 822 (1988).

⁵¹ *Id.* en la pág. 818.

⁵² Véase *ELA v. Cole*, 164 DPR 608 (2005); Érika Fontáñez Torres, *Obligaciones y Contratos*, 75 REV. JUR. UPR 245, 260 (2006).

excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa.⁵³ Para que resulte ser de aplicación la doctrina de enriquecimiento injusto, toda situación de hechos debe satisfacerlos a cabalidad.

Cabe aclarar, que “no es injusto el enriquecimiento que tiene como equivalente una prestación contractual, un título oneroso o gratuito o que ha sido obtenido como cumplimiento de una obligación legal o natural”.⁵⁴ Por ende, no es viable aplicar la referida doctrina cuando la atribución patrimonial cumple con una causa válida, como sería un acuerdo, el ejercicio de un derecho, etc.

Según lo antes discutido sobre el enriquecimiento injusto es forzoso concluir que en este caso, el Tribunal Supremo no ostentaba justificación alguna para aplicar dicha doctrina, ya que el matrimonio Sánchez-López estaba ejerciendo lo que procedía en Derecho. Cónsono con lo anterior, se entiende que el requisito de falta de causa justa para el enriquecimiento, en este caso, no se cumplió. Por el contrario, se puede colegir que existía justa causa en Derecho para el desplazamiento patrimonial, dado que los agraviados Sánchez y López poseían una sentencia a su favor por daños ascendentes a \$325,000.

Tal como se mencionó anteriormente, el Tribunal de Primera Instancia ordenó la anotación preventiva del embargo de la residencia de los demandados para garantizar el cumplimiento de la obligación en caso de que los mismos incumplieran y esto, en efecto, fue lo que ocurrió. Por lo tanto, el matrimonio agraviado ejerció su derecho de exigibilidad y cumplimiento de la obligación por el daño causado mediante la ejecución de sentencia. Por tal razón, se celebró la subasta pública en la cual el mejor postor fue el matrimonio Sánchez-López. Como muy bien disponen las Reglas de Procedimiento Civil antes esbozadas, en casos como el de autos, donde no media ni guarda relación la subasta con deudas hipotecarias, la protección del tipo mínimo no existe y en su lugar la licitación será válida bastando la adjudicación de la venta al mejor postor, siempre que no sea exageradamente inadecuado el precio de remate. El mismo Tribunal Supremo, en la opinión que nos ocupa, concluyó que el precio de remate no fue inadecuado por abonar \$50,000 y asumir deudas hipotecarias de \$245,000. Por consiguiente, no se cumplió con la falta de justa causa y en definitiva lo que aconteció fue el ejercicio de un derecho que las leyes de nuestra jurisdicción facilitan. Como muy bien se expone en la opinión disidente del juez presidente Federico Hernández Denton, “[e]l ordenamiento que compele a la celebración de la subasta, con los parámetros que se han diseñado para ello, y con los riesgos que ello conlleva, es la causa de ese beneficio económico correlativo”.⁵⁵

⁵³ Las Marías Reference Laboratory Corp. v. Municipio de San Juan, 159 DPR 868 (2003); Hatton v. Mun. de Ponce, 134 DPR 1001 (1994); Fontáñez, *supra* nota 52, en la pág. 260.

⁵⁴ Ortiz Andújar, 122 DPR en la pág. 820.

⁵⁵ SLG Sánchez v. SLG Valentín, 186 DPR 503, 528 (2012) (Hernández Denton, opinión disidente). (La opinión mayoritaria del Tribunal Supremo fue emitida por el juez asociado Feliberti Cintrón).

D. Consecuencias de la aplicación de enriquecimiento injusto al proceso de ejecución por sentencia

Resulta oportuno destacar que como acertadamente se esbozó en la opinión disidente del Juez Presidente, la opinión que hoy nos ocupa desata una serie de implicaciones un tanto difíciles de entender. Según identificó la disidencia, el Tribunal Supremo extendió su poder más allá de sus funciones adjudicativas para enmendar con esta opinión las Reglas de Procedimiento Civil, al distinguir las normas a aplicar en las subastas públicas si el postor es un acreedor versus el que no tiene crédito con el dueño del bien a licitar y participa de la subasta como un tercero. De ello, la interrogante que se desencadena es ¿y por qué el Tribunal realiza una distinción entre el que se adjudica la propiedad siendo acreedor y siendo un tercero, si ambos adquieren la propiedad válidamente bajo las disposiciones de las Reglas de Procedimiento Civil? ¿Se busca motivar a que los acreedores no garantizados que quieran adquirir la propiedad tengan que recurrir a terceros para que no le apliquen la norma de enriquecimiento injusto? ¿Podría aplicarse esta norma a algunos casos que se presentan en la práctica cuando acreedores que tienen un contrato de hipoteca no logran inscribir su negocio y se ven obligados a ejecutar y adquirir mediante anotación preventiva de embargo?

Otra complejidad expuesta por la opinión disidente es la imprecisión legal creada tras la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto a la celebración de subasta y venta judicial por sentencia a favor del acreedor. Esto conlleva a una inestabilidad en la seguridad jurídica y en el tráfico comercial, según nos explica el Juez Presidente. Indudablemente, esta norma perturba el procedimiento ordinario de las licitaciones en los tribunales y vulnera la confiabilidad puesta en estos procesos por parte de los participantes. Finalmente, la función determinante en el presente, tras esta opinión, recae sobre los encargados de dirigir el proceso de subasta, ya que deben evaluar el valor neto de la propiedad y evitar que ocurra un enriquecimiento injusto.

Por todo lo anterior, esta extensión doctrinal del enriquecimiento injusto a las subastas públicas, desnaturaliza la esencia y razón de ser de las ventas judiciales y perjudica drásticamente el buen flujo y funcionamiento de las mismas.