

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE HUMACAO
PANEL IX

SCOTIABANK OF PUERTO RICO Recurridos V. SHEPHERD GOODSPEED PRATT, ESTELA ESTAPE GARRASTAZU Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIAS COMPUESTA POR AMBOS Peticionarios	KLCE201500249	<i>CERTIORARI</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala de Humacao Caso Núm.: HSCI201300401 Sobre: EJECUCIÓN DE HIPOTECA POR LA VÍA ORDINARIA
--	---------------	---

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Domínguez Irizarry y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de marzo de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones la parte demandada, Shepherd Goodspeed Pratt y otros (en adelante, Shepherd o parte peticionaria), mediante el recurso de *Certiorari* de epígrafe y nos solicita la revocación de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Humacao, el 13 de enero de 2015 y notificada el 27 de enero de 2015. Mediante la referida *Resolución* el foro primario declaró No Ha Lugar la *Moción Solicitando se Deje sin*

efecto Orden y Mandamiento de Embargo de Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se deniega la expedición del recurso de *Certiorari* incoado.

I

El 1 de abril de 2013 la parte demandante Scotiabank of Puerto Rico (en adelante, Scotiabank o parte recurrida) presentó Demanda en Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria en contra de Shepherd Goodspeed Pratt y otros. La parte demandada peticionaria no formuló alegación responsiva a la Demanda dentro del término provisto por las Reglas de Procedimiento Civil, a pesar de haber sido debidamente emplazado personalmente el 22 de mayo de 2013.

Así las cosas, el 31 de julio de 2013, notificada el 6 de agosto de 2013, el TPI dictó *Sentencia* en rebeldía¹. De conformidad con la prueba documental presentada, el foro de instancia emitió las siguientes **Determinaciones de Hechos**:

1. La parte demandada constituyó y emitió Pagaré Hipotecario por la suma principal \$344,000.00 a la orden de RG Premier Bank [o]f Puerto Rico, intereses al 8.95% anual, autenticado dicho pagaré mediante Testimonio #10,390 ante el Notario Público Georgette M. Rodríguez Figueroa, fechado el 22 de julio de 2006. SCOTIABANK DE PUERTO RICO es el tenedor del pagaré y el acreedor hipotecario.
2. Quedó dicho pagaré hipotecario garantizado con hipoteca constituida mediante la Escritura #747 de igual fecha y ante el mismo Notario, garantizada dicha hipoteca con la propiedad descrita a continuación:

--RURAL: Lote marcado [con] el número nueve (9) en el plano de inscripción de la Urbanización Bahía del Sur, que forma parte del complejo turístico

¹ La *Sentencia* fue debidamente notificada por Edicto.

residencial Palmas del Mar radicado en el Barrio Candelario Abajo del término municipal de Humacao, Puerto Rico, con una cabida superficial de DOSCIENTOS DIECINUEVE PUNTO OCHENTA (219.80) METROS CUADRADOS. En lindes por el NORTE, en siete punto cuarenta y cuatro (7.44) metros con un muro que lo separa de la Bahía de Marina de Palmas; por el SUR, en siete punto cuarenta y siete (7.47) metros con carretera Harbor Peripheral Road; por el ESTE, en veintinueve punto veintidós (29.22) metros con el lote número ocho (8) del plano de inscripción y por el OESTE, en veintinueve punto noventa y dos (29.92) metros con lote diez (10) del plano de inscripción.-----

--Consta inscrita al Tomo móvil de Humacao, Finca número veintitrés mil cuatrocientos treinta y nueve (23,439), inscripción Tercera, Registro de la Propiedad de Humacao.-----

--Inscrita la hipoteca por \$344,000.00, al folio 35 del tomo 574 de Humacao, Finca número veintitrés mil cuatrocientos treinta y nueve (23,439), inscripción Sexta (6ta.), Registro de la Propiedad de Humacao.-----

3. La parte demandada adeuda a la parte demandante la cantidad de \$297,449.41 de principal al 26 de marzo de 2013, \$24,403.28 en intereses al 8.95% desde el 1ro. de mayo de 2012 hasta el 1ro. de abril de 2013, acumulándose a razón de \$72[.]9360 diarios a partir de dicha fecha, \$1,900.60 por cargos por demora computados hasta el 26 de marzo de 2013 y los que se venzan desde esa fecha en adelante, \$0.00 por Sobregiro en Cuenta de Reserva, \$10.00 otros gastos y la cantidad de \$34,400.00 pactada para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado, en cantidad pactada por intereses vencidos acumulados, y en cantidad asegurada por adelantos.

En vista de lo anterior, el TPI declaró Con Lugar la *Demanda* presentada por Scotiabank y condenó a la parte demandada recurrida a pagar solidariamente “las siguientes sumas: \$297,449.41 de principal al 26 de marzo de 2013, \$24,403.28 en intereses al 8.95% desde el 1ro de mayo de 2012 hasta el 1ro de abril de 2013, acumulándose a razón de \$72.9360 diarios a partir de dicha fecha,

\$1,900.60 por cargos por demora computados hasta el 26 de marzo de 2013 y los que se venzan desde esa fecha en adelante, \$0.00 por Sobregiro en Cuenta de Reserva, \$10.00 otros gastos y la cantidad de \$34,400.00 pactada para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado, en cantidad pactada por intereses vencidos acumulados, y en cantidad asegurada por adelantos”.

Además de lo anterior, el foro de instancia ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado. Específicamente, el TPI expresó lo siguiente:

Se ordena la venta en pública subasta del inmueble hipotecado para garantizar el pago de dicha deuda, cuya hipoteca inscrita al Folio treinta y dos (32) del Tomo quinientos setenta y cuatro (574) de Humacao, Finca número veintitrés mil cuatrocientos treinta y nueve (23,439), Registro de la Propiedad Humacao, Puerto Rico, para con el producto de la misma satisfacer hasta donde alcance, las cantidades adeudadas por la parte demandada. Se fija como tipo mínimo para la primera subasta la cantidad de \$344,000.00.

El 10 de septiembre de 2013 la parte demandante peticionaria presentó *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia*. Por lo que, el 27 de septiembre de 2013 el TPI emitió *Mandamiento*. Luego, el 31 de diciembre de 2013 en cumplimiento con lo anterior, el Alguacil Regional, emitió *Edicto de Subasta*. Mediante dicho Edicto, se indicó lo siguiente: “Dicha subasta se llevará a cabo para satisfacer a la parte demandante las sumas dispuestas en la sentencia. Se fijó como tipo mínimo para la primera subasta la cantidad de \$344,000.00”.

El 13 de marzo de 2014 se llevó a cabo la primera subasta, en donde compareció como único licitador el acreedor hipotecario, Scotiabank. Surge del *Acta de Subasta* lo siguiente:

[. . .]

Abierta la subasta y solicitadas las posturas, en representación del acreedor hipotecario, Scotiabank de Puerto Rico, ofreció la cantidad de \$344,000.00 como abono a la Sentencia.

Anunciada dicha oferta en alta voz por tres (3) veces consecutivas, no hubo quien mejorara la oferta, por lo que procedí a adjudicar la buena pro de la subasta a SCOTIABANK DE PUERTO RICO.

El 9 de julio de 2014 la parte demandante recurrida presentó ante el foro de instancia moción intitulada: *Moción en Solicitud de Orden de Embargo de Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia, de Conformidad con las Disposiciones de la Regla 51.3 de las de Procedimiento Civil*. En dicha moción, la parte demandante recurrida adujo que aplicando el monto de la adjudicación de la subasta (344,000.00) al balance de la deuda de la parte demandada peticionaria, ésta adeudaba la suma de \$41,292.89. En vista de lo anterior, Scotiabank solicitó al foro de instancia que de conformidad a la Regla 51.3 de las de Procedimiento Civil se dictara un mandamiento con el fin de embargar bienes de la parte demandada peticionaria.

La referida moción estuvo acompañada de una Declaración Jurada suscrita por la señora Alba Rivera Cortés, representante autorizado de Scotiabank, mediante la cual declaró que la parte demandada peticionaria aún no había satisfecho la totalidad de la deuda, conforme a la Sentencia emitida el 31 de julio de 2013 y que la deuda ascendía a \$41,292.89.

El 23 de julio de 2014, notificada el 24 de julio de 2014, el TPI dictó *Orden de Embargo de Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia*, en la cual declaró Con Lugar *Solicitud de Orden de Embargo de Bienes*

Muebles en Ejecución de Sentencia presentada por la parte demandante recurrida. El TPI indicó, entre otras cosas, lo siguiente:

Expídase por el Secretario del Tribunal el correspondiente Mandamiento de Ejecución de Sentencia requiriéndose del Alguacil que haga efectiva la misma procediendo a embargar bienes muebles pertenecientes a la parte demandada en cantidad suficiente para satisfacer la cantidad de \$41,292.89 aún adeudada a la parte demandante.

El 3 de octubre de 2014 la parte demandada peticionaria presentó ante el TPI *Moción Solicitando se Deje sin Efecto Orden y Mandamiento de Embargo de Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia*. Shepherd alegó, en síntesis, que “cuando Scotiabank comparece como licitador y en la primera subasta licita con su sentencia por el precio mínimo e indica que es como abono a la sentencia y no como abono parcial, se entiende que se da por satisfecha como pagada la totalidad de la sentencia y por ende, la obligación garantizada con la hipoteca”.

Por tal razón, la parte demandada peticionaria entiende que la petición de embargo de bienes muebles solicitada por Scotiabank es improcedente en derecho, pues la obligación de préstamo y la hipoteca que la garantizaba se extinguieron con la venta judicial.

El 5 de noviembre de 2014 compareció Scotiabank mediante *Moción en Cumplimiento de Orden y en Oposición a ‘Moción Solicitando se Deje sin Efecto Orden y Mandamiento de Embargo de Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia’*.

El 13 de enero de 2015 y notificada el 27 de enero de 2015, el TPI dictó *Resolución* en la cual declaró No Ha Lugar la *Moción Solicitando se Deje sin efecto Orden y Mandamiento de Embargo de*

Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia presentada por Shepherd. El foro de instancia indicó en la *Resolución*, entre otras cosas, lo siguiente:

En el caso de autos, surge del Acta de Subasta de 13 de marzo de 2014 que se le adjudicó la subasta al acreedor Hipotecario Scotiabank de Puerto Rico por la cantidad de \$344,000.00 como abono a la Sentencia. Es decir, de la Sentencia dictada el 31 de julio de 2013, la cual es final y firme, reza así:

“SE CONDENA a la parte demandada a pagar solidariamente a la parte demandante las siguientes sumas: \$297,449.41 de principal al 26 de marzo de 2013, \$24,403.28 en intereses al 8.95% desde el 1ro de mayo de 2012 hasta el 1ro de abril de 2013, acumulándose a razón de \$72.9360 diarios a partir de dicha fecha, \$1,900.60 por cargos por demora computados hasta el 26 de marzo de 2013 y los que se venzan desde esa fecha en adelante. . .”

A tenor con lo anterior, se desprende que la deuda crecería a razón de \$72.93 diarios por concepto de intereses al igual que los cargos por demora también seguirían aumentando.

Por lo que estamos, ante una [S]entencia la cual es final, firme e inapelable cuyos intereses y cargos continúan creciendo a partir de dicha sentencia. En el caso de autos, el producto de la venta del inmueble fue de \$344,000.00, cantidad que es menor a la deuda y la parte demandante solicita el cobro de la cantidad restante. En el [A]cta de [S]ubasta se indicó que se adjudicó como abono de la deuda. Conforme a lo anterior se entiende que los \$344,000.00 no fueron por la totalidad de la deuda sino como parte de la deuda por lo que al existir una deficiencia la parte demandante tiene derecho a recobrar la misma.

No conforme con dicha determinación, el peticionario acude ante este foro y le imputa la comisión del siguiente error al foro de instancia:

- Erró el TPI al emitir una Orden de Embargo de Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia, cuando del Acta de Subasta surge que el acreedor ejecutante, en este caso,

Scotiabank, compareció con su Sentencia y extinguió la obligación.

Con el beneficio de la posición de ambas partes, así como de la *Comparecencia Especial* del foro recurrido, procedemos a resolver.

II

A.

El *Certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior. *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Distinto a los recursos de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *Certiorari* de manera discrecional.

La discreción del foro apelativo intermedio “debe responder a una forma de razonabilidad, que aplicada al discernimiento judicial, sea una conclusión justiciera y no un poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 98 (2008).

Ahora bien, dicha “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enumera los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”.² *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97.

² La referida regla dispone lo siguiente:

“El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

Sin embargo, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A Ap. XXII-A, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005). Por lo que, de los factores mencionados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la *corrección de la decisión recurrida así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto*, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97.

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948). Éste procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960). Además, como se sabe, “los tribunales apelativos no debemos, con relación a determinaciones interlocutorias discretionales procesales, sustituir nuestro criterio por el ejercicio de discreción del tribunal de instancia, salvo cuando dicho foro haya incurrido en arbitrariedad o craso abuso de discreción”. *Meléndez v. Caribbean Int’l News*, 151 DPR 649, 664-665 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa de los procedimientos en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia”.

Como foro intermedio apelativo, no vamos a intervenir con el ejercicio de tal autoridad, excepto se demuestre que medió craso abuso de discreción, que hubo una interpretación o aplicación errónea de una norma procesal o sustantiva de derecho y que la intervención revisora evitará perjuicio sustancial a la parte alegadamente afectada. *García v. Asociación*, 165 DPR 311 (2005); *Meléndez v. Caribbean Int'l News*, supra, págs. 664-665.

B.

Por otro lado, nuestro ordenamiento jurídico le brinda al acreedor hipotecario tres (3) vías procesales distintas para hacer efectivo su crédito y ejecutar la garantía real del mismo. Uno es el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, otro es el procedimiento ejecutivo sumario, y, además, puede instar la acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca, si lo desea, en aseguramiento de sentencia. (Citas omitidas). *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 292 (1993).

En lo que aquí nos concierne, “[l]a vía judicial ordinaria para el cobro de créditos hipotecarios es de naturaleza mixta, es decir, contiene elementos de la acción real y la personal”. *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, supra, pág. 292. 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. *PR Production Credit Association v. Registrador*, 123 DPR 231 (1989). Por lo tanto, cuando el deudor y el propietario del bien hipotecado es la misma persona, la acción personal está inmersa en la acción real de

ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, por lo que las mismas no son "mutuamente excluyentes". *PR Production Credit Association v. Registrador*, supra, pág. 246. *First Fed. Savs. v. Nazario et als*, 138 DPR 872, 879-880 (1995).

En tal caso, el reclamante tendrá derecho a un solo remedio, esto es, el pago de lo adeudado. El hecho de que dicha reclamación pueda hacerse efectiva mediante el *pago personal* de la deuda o mediante la *ejecución de la hipoteca*, no significa que las demandas presentadas para ello contengan múltiples reclamaciones. *First Fed. Savs. v. Nazario et als*, supra, pág. 880.

Ahora bien, en lo referente a la ejecución de una sentencia mediante el Procedimiento Ordinario de Ejecución de Hipoteca, la Regla 51.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3 (b), dispone que:

Toda sentencia dictada en pleitos sobre ejecución de hipoteca y otros gravámenes **ordenará que la parte demandante recupere su crédito, intereses y costas mediante la venta de la finca sujeta al gravamen.** Al efecto, se expedirá un mandamiento al alguacil, para que lo entregue a la parte interesada, en el que se disponga que proceda a venderla para satisfacer la sentencia en la forma prescrita por la ley para la venta de propiedad bajo ejecución. Si no se encuentra la finca hipotecada o **si el resultado de su venta resulta insuficiente para satisfacer la totalidad de la sentencia, el alguacil o alguacila procederá a recuperar el resto del dinero o el remanente del importe de la sentencia de cualquier otra propiedad de la parte demandada**, como en el caso de cualquiera otra ejecución ordinaria.

III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

En el caso de autos, debemos determinar si erró el TPI al declarar Con Lugar la *Orden de Embargo de Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia* solicitada por la parte demandante recurrida. No erró el foro de instancia al así actuar. Veamos.

Según surge de la *Sentencia* del 31 de julio de 2013, notificada el 6 de agosto de 2013, la cual es final y firme, el TPI determinó que la parte demandada peticionaria “adeudaba a la parte demandante la cantidad de \$297,449.41 de principal al 26 de marzo de 2013, \$24,403.28 en intereses al 8.95% desde el 1ro de mayo de 2012 hasta el 1ro de abril de 2013, acumulándose a razón de **\$72.9360 diarios a partir de dicha fecha, \$1,900.60** por cargos por demora computados hasta el 26 de marzo de 2013 y **los que se venzan desde esa fecha en adelante**, \$0.00 por Sobregiro en Cuenta de Reserva, **\$10.00** por otros gastos y la cantidad de **\$34,400.00** pactada para el pago de costas, gastos y honorarios de abogado, en cantidad pactada por intereses vencidos acumulados, y en cantidad asegurada por adelantos”.

Es de notar, que la *Sentencia* indica claramente que los intereses fueron computados hasta el 1 de abril de 2013 y aumentaban a razón de \$72.9360 diarios y unos cargos por demora, computados hasta el 26 de marzo de 2013 y **los que se venzan desde esa fecha en adelante**. Lo anterior demuestra que lo adeudado por la parte demandada peticionaria no era solamente los \$344,000.00, sino que la deuda había aumentado por razón de los intereses, los cargos por demora, otros gastos y los honorarios de abogado.

Resulta evidente que si la propiedad fue adquirida por el valor de la totalidad de la deuda, debió indicarse en el *Acta de Subasta* que el valor de adquisición ascendía a la totalidad de la deuda. Sin embargo, del *Acta de Subasta* surge con meridiana claridad que Scotiabank, ofreció la cantidad de \$344,000.00 como abono a la *Sentencia*.

Ante este escenario, en donde el producto de la venta de la finca resultare insuficiente para satisfacer la totalidad de la sentencia, la Regla 51.3 (b) de Procedimiento Civil, *supra*, específicamente dispone que “el alguacil o alguacila procederá a recuperar el resto del dinero o el remanente del importe de la sentencia de cualquier otra propiedad de la parte demandada”.

Por tanto, al palio de la disposición anterior, no erró el foro recurrido al declarar Con Lugar la *Orden de Embargo de Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia* solicitada por la parte demandante recurrida. De esta manera, Scotiabank puede recuperar el balance de su acreencia adeudado por la parte demandada peticionaria.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del recurso de *Certiorari* incoado.

Notifíquese.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones