

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO
PANEL VI

SCOTIABANK DE
PUERTO RICO

Peticionaria

v.

LIZETTE SEGARRA PIZARRO

Recurrida

KLCE201602021

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Sobre: Ejecución
de Hipoteca por
la Vía Ordinaria

Caso Número:
D CD2008-1512

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de diciembre de 2016.

La parte peticionaria, Scotiabank de Puerto Rico, comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que dejemos sin efecto la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 20 de septiembre de 2016, notificada el 28 de septiembre de 2016. Mediante la misma, el foro primario modificó los términos de una sentencia emitida el 25 de febrero de 2010.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se expide el auto solicitado y se revoca la resolución recurrida.

I

El 21 de mayo de 2008, RG Premier Bank presentó una acción civil sobre ejecución hipotecaria en contra de, entre otros codemandados, la aquí recurrida. En virtud de la misma, alegó que ésta suscribió un pagaré hipotecario por la cantidad de \$356,000.00. Como garantía del mismo constituyó una hipoteca sobre un inmueble sito en el municipio de Guaynabo. Añadió que la recurrida incumplió con satisfacer la cantidad correspondiente,

a tenor con los términos convenidos. Así, y tras aducir que sus gestiones extrajudiciales de cobro resultaron infructuosas, declaró vencida y acelerada la deuda en cuestión. De este modo, RG Premier Bank, como tenedor de buena fe del pagaré en disputa, solicitó al tribunal primario que proveyera para la satisfacción de su acreencia, ello mediante el pago solidario por parte de los demandados, de un total principal de \$352,147.13, los intereses acumulados y las partidas por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. En defecto de lo anterior, requirió que permitiera dar curso al trámite de la venta judicial del inmueble hipotecado mediante subasta pública. En dicho contexto, como parte de su súplica al foro sentenciador, RG Premier Bank expresamente consignó lo siguiente:

[...]

e. Disponiendo que en caso de que el producto de la venta no fuere suficiente para satisfacer la totalidad de la sentencia dictada y los gastos de la venta judicial, se expida Orden y Mandamiento de Embargos y Ejecución proveyendo para la venta y ejecución de cualesquiera otros bienes muebles o inmuebles de la parte demandada, hasta dejar pagada cualquier deficiencia o parte insoluta de la Sentencia y de los gastos de ambas ventas judiciales.

[...].

Tras acontecidos los trámites de rigor, mediante *Sentencia en Rebeldía* del 9 de diciembre de 2008, con notificación del 27 de enero de 2009, el Tribunal de Primera Instancia declaró *Con Lugar* la demanda en cuestión. Como resultado, ordenó a los promovidos a satisfacer, solidariamente, la suma por concepto de principal según reclamada, el pago de los intereses acumulados desde el 1 de octubre de 2007, más un monto equivalente al diez por ciento (10%) del principal resuelto, ello como partida de honorarios de abogado. El foro sentenciador dispuso que, de no producirse el pago ordenado, se diera paso a la correspondiente ejecución de la garantía hipotecaria suscrita. Por igual, también proveyó para que

se ejecutaran otros bienes muebles e inmuebles propiedad de los demandados, en caso de que la totalidad de la acreencia de RG Premier Bank no fuera satisfecha con el producto de la venta judicial del inmueble hipotecado.

Luego de varios trámites, el 25 de febrero de 2010, notificada el 14 de abril de 2010, emitió una *Sentencia Nunc Pro Tunc*. Mediante la misma, atendió una solicitud de desistimiento voluntario promovida por RG Premier Bank previo a la disposición del asunto, ello en cuanto a los codemandados Pablo J. Casellas Toro, Giovannie Colberg Luciano y Aileen E. Ferrer Hopgood. De este modo, el tribunal primario enmendó su dictamen para que los efectos del mismo solo vincularan a la aquí recurrida. Así las cosas, el 30 de abril de 2010, la entidad peticionaria suscribió un acuerdo con la *Federal Deposit Insurance Corporation* (FDIC). En virtud del mismo, adquirió la mayoría de los activos de RG Premier Bank, entre ellos, la obligación aquí en controversia. Así, la parte peticionaria advino a ser el actual tenedor del pagaré pertinente. En consecuencia y una vez acontecidas las incidencias procesales correspondientes, el 7 de enero de 2014, se ejecutó la garantía hipotecaria que nos ocupa y se efectuó la venta en pública subasta del inmueble gravado. Como resultado y tras los procedimientos pertinentes, el mismo se le adjudicó por la suma de \$356,000.00.

El 15 de julio de 2014, la parte peticionaria presentó a la consideración del Tribunal de Primera Instancia una *Solicitud de Embargo de Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia*. En su pliego, indicó que, aun aplicado el monto de la adjudicación de la venta pública del bien en controversia a la deuda resuelta, restaba por satisfacer un total de \$220,344.39 para extinguir la misma. Así, la peticionaria solicitó al tribunal sentenciador que emitiera una orden de embargo respecto a los bienes muebles de la recurrida, a fin de saldar el balance al descubierto. En respuesta,

el foro *a quo* le requirió desglosar las partidas correspondientes a los efectos de justificar la cantidad aducida. Poco después y luego de que la entidad compareciente cumpliera con lo ordenado, el 20 de noviembre de 2014, notificada el 2 de diciembre siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden* por la cual requirió notificar a la recurrida su solicitud de embargo de bienes muebles. En respuesta, el 8 de diciembre de 2014, la parte peticionaria presentó una *Solicitud de Reconsideración* respecto al referido mandato. Particularmente, sostuvo que resultaba improcedente notificar a la recurrida su solicitud, toda vez que, a la luz de las particularidades del caso, el ordenamiento no exigía dicha gestión. Al respecto, expresó que, dado a que no había vencido el término legal dispuesto para ejecutar una sentencia, no tenía obligación procesal alguna de notificar a la recurrida su intención.

Mediante *Orden* con fecha del 19 de diciembre de 2014, notificada el 16 de enero de 2015, el Tribunal de Primera Instancia acogió los argumentos de la parte peticionaria y le ordenó someter el correspondiente proyecto sobre orden de mandamiento de embargo. No obstante lo anterior, y luego de que la peticionaria cumpliera con lo ordenado, el 1 de junio de 2016, con notificación del 20 del mismo mes y año, el Tribunal de Primera Instancia nuevamente se expresó en torno al asunto y, mediante *Orden* a los efectos, dispuso como sigue:

[...]

Revisado el expediente, la reclamación presentada fue una de ejecución de hipoteca. Por lo tanto, una vez adjudicado el inmueble en pública subasta a la parte demandante, no se supone que se continúen procedimientos para embargar otros bienes de la parte demandada.

Por lo tanto, entendemos improcedente nuestra Orden de 19 de diciembre de 2014.

En desacuerdo, el 29 de junio de 2016, la entidad peticionaria presentó una *Solicitud de Reconsideración*. Específicamente, expresó que la solicitud de embargo que promovió estaba fundada en lo resuelto mediante la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc* del 25 de febrero de 2010. En lo pertinente, indicó que dicho dictamen era final, firme e inapelable, por lo que, habiendo provisto para el embargo de los bienes de la recurrida en caso de que la venta del inmueble hipotecado no extinguiera la totalidad de la deuda, el mismo no podía ser modificado. Así, se reafirmó en su solicitud sobre expedición de orden y mandamiento de embargo de bienes muebles en ejecución de sentencia. Sin embargo, el 20 de septiembre de 2016, con notificación del 28 siguiente, el Tribunal de Primera Instancia, mediante *Resolución* a los efectos, expresó lo siguiente:

Independientemente del lenguaje de [la] *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc*, lo cierto es que la reclamación incoada fue una de ejecución de hipoteca. Dictada la sentencia y advenida final y firme la misma, se procedió a la ejecución y venta en pública subasta del inmueble que garantizaba el préstamo hipotecario.

Al no haberse unido una reclamación personal en cobro de dinero, el caso terminó con la adjudicación que se hiciera a Scotiabank de la propiedad por el precio de \$356,000.00. Si ello no satisfizo el total de lo adeudado, no puede la parte demandante perseguir otros bienes del deudor mediante embargo de bienes muebles. El lenguaje de la sentencia sobre dicho particular, se tiene por no puesto.

Inconforme con lo resuelto, el 28 de octubre de 2016, la parte peticionaria compareció ante nos mediante el presente recurso de *certiorari*. En el mismo sostiene que:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que, en una acción de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, un acreedor hipotecario está impedido de ir contra otros bienes del deudor para satisfacer las deficiencias resultantes luego de haberse vendido en pública subasta el bien gravado.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al modificar *motu proprio* una sentencia luego de ésta haber advenido final, firme e inapelable, actuando sin jurisdicción para ello.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del asunto que nos ocupa.

II

A

La Regla 42.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.1, establece que el término *sentencia* se refiere a toda determinación proveniente del foro de instancia que resuelve finalmente una cuestión litigiosa y de la cual puede interponerse el correspondiente recurso de apelación. La misma se perfila como el resultado de la aplicación del derecho a los hechos que se atienden, siendo su principal efecto establecer las respectivas prerrogativas de las partes. *Cárdenas Maxán v. Rodríguez*, 119 DPR 642 (1987).

“[U]na vez que se archiva en autos la notificación y se registra la sentencia, ésta se considera *final*. A partir de ese momento, los derechos y obligaciones de las partes quedan adjudicados y la sentencia goza de una presunción de corrección.” *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133,156 (2011), citando a R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta Edición, San Juan, Ed. Lexis Nexis, 2010, Sec. 4106, pág. 378. Siendo así, el pronunciamiento de que trate se estima como válido, hasta tanto sea reconsiderado o modificado mediante el correspondiente trámite apelativo, ello dentro de los plazos legales y reglamentarios establecidos. *Id.* Ahora bien, una sentencia es *firme* una vez transcurre el término dispuesto para efectuar las referidas gestiones, sin que se haya procurado efectuar las mismas. Por igual, es *final y definitiva*, cuando dispone del caso en sus méritos, dando por terminada la controversia que lo origina, de manera tal que no quede otro

asunto salvo su ejecución. *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005); *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, 138 DPR 872 (1995).

El ordenamiento jurídico vigente es enfático al establecer que, de ordinario, las determinaciones emitidas por un tribunal, deben gozar de finalidad, puesto que ello contribuye al trámite ordenado de los litigios, así como a la certeza de la aplicación del derecho. *Félix v. Las Haciendas*, 165 DPR 832 (2005). No obstante, nuestro estado de derecho, en el ánimo de conciliar la referida premisa con el principio de justicia sustancial, provee para suprimir la oponibilidad de los efectos de una sentencia final, ello a tenor con los criterios expresamente estatuidos en la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2. Para que tal sea la ocasión, la parte interesada debe establecer la concurrencia de alguna de las instancias previstas en la referida disposición y solicitar que se actúe de conformidad dentro del plazo dispuesto a tal fin. Dicha exigencia, por igual, responde a la premisa doctrinal que reconoce que “[l]as determinaciones judiciales que son finales y firmes no pueden estar sujetas a ser alteradas por tiempo indefinido.” *Piazza v. Isla del Río, Inc.*, 158 DPR 440 (2003).

B

Por su parte, la *hipoteca* constituye un derecho real de garantía que sujeta lo hipotecado, con independencia de su titular, a la facultad de eventualmente exigir su realización en valor, así como de tomar las medidas que resulten necesarias para salvaguardarlo, todo en aras de hacer valer la efectividad de una obligación dineraria principal. El derecho de hipoteca es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral y grava bienes inmuebles enajenables que permanecen en posesión de su propietario. *Soto Solá v. Registradora*, 189 DPR 653 (2013); L.R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*,

Segunda Edición, San Juan Puerto Rico, Jurídica Editores, 2002, Cap. 17, pág. 481.

Toda hipoteca, cuando está debidamente constituida, permite a su titular perseguir el bien hipotecado hasta que se produzca su liquidación en caso de incumplirse la obligación principal que garantiza. Lo anterior opera con independencia de quién sea el propietario del bien, puesto que, al ser un derecho real oponible a terceros, la transmisión posterior del título de la cosa no afecta los derechos del acreedor. *Campos del Toro v. Ame. Transit Corp.*, 113 DPR 337 (1982). En este contexto, nuestro ordenamiento admite tres (3) vías para hacer valer un crédito hipotecario, a saber: 1) la acción ordinaria de cobro de dinero con embargo de la finca en aseguramiento de sentencia dispuesta en las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.2; 2) el procedimiento ejecutivo sumario y; 3) el procedimiento ejecutivo ordinario. Artículo 201, Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 30 LPRA sec. 2701¹; 32 LPRA Ap. V, R. 51.3; *Rigores v. Registrador*, 164 DPR 710 (2005); *Atanasia Corp. v. J.M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284 (1993); *CRUV v. Torres Pérez*, 111 DPR 698 (1981). En lo concerniente, respecto al *procedimiento ordinario de ejecución*, en reiteradas ocasiones se ha establecido que el mismo conjuntamente vincula la acción personal y la acción real hipotecaria. Así pues, esta *acción mixta* permite al sujeto de derecho perseguir la totalidad del patrimonio del deudor, cuando la obligación al descubierto resultare ser mayor que la garantizada por la hipoteca. *First Fed. Savs. v. Nazario et als.*, supra; *Calo v.*

¹ Destacamos que, mediante la aprobación de la Ley 210-2015, se adoptó en nuestro ordenamiento jurídico la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la cual derogó la Ley Núm. 198, supra. No obstante, por ser ésta el estatuto vigente al momento de la constitución de la obligación en controversia, hacemos referencia a sus términos en la exposición doctrinal de referencia.

Reyes, 115 DPR 123 (1984); *CRUV v. Torres Pérez*, *supra*; L.R. Rivera Rivera, *op. cit.*, a las págs. 576-577.

C

Finalmente, el recurso de *certiorari* es el mecanismo procesal idóneo para que un tribunal de superior jerarquía pueda enmendar los errores que cometa el foro primario, ya sean procesales o sustantivos. *León v. Rest. El Tropical*, 154 DPR 249 (2001). Sin embargo, distinto al recurso de apelación, su expedición está sujeta a la discreción del foro revisor, reserva de criterio propia del discernimiento judicial en el quehacer de justicia. Ahora bien, el ejercicio de esta facultad no significa que los tribunales se abstraigan totalmente del derecho aplicable a la cuestión planteada. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016). Ciertamente, tal conducta constituiría un abuso de sus funciones. Recordemos, pues, que, por virtud de las facultades delegadas por nuestra Ley Suprema a la Rama Judicial, los tribunales estamos llamados a interpretar los estatutos cuando no son concluyentes con relación a determinado aspecto, o cuando una noción básica de lo que es justo, nos llame a mitigar los efectos adversos de su aplicación. *Depto. de la Familia v. Shrivvers Otero*, 145 DPR 351 (1998).

En aras de que este Foro pueda ejercer con mesura la facultad discrecional de entender, o no, en los méritos una petición de *Certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, enumera los criterios que viabilizan dicho ejercicio. En particular, la referida disposición establece que:

[e]l 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.
- (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 del procedimiento 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 causan 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.

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

El auto de *Certiorari* es uno de carácter extraordinario y discrecional. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, supra. El mismo debe ser utilizado con cautela, sólo por razones de peso. *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913 (2009); *León v. Rest. El Tropical*, supra.

III

En la causa que nos ocupa, alega la parte peticionaria que erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que estaba impedido de perseguir otros bienes pertenecientes a la recurrida, dentro del procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca, a fin de satisfacer la deficiencia resultante en cuanto a su acreencia, luego de la venta pública del inmueble gravado. Del mismo modo, sostiene que incidió el foro *a quo* al modificar, *motu proprio* y sin autoridad, una sentencia final, firme e inapelable. Habiendo

examinado los referidos señalamientos a la luz de las particularidades del caso y de la norma en derecho aplicable, resolvemos intervenir en el asunto y dejar sin efecto lo resuelto. En consecuencia, expedimos el auto solicitado y revocamos la resolución recurrida.

Al entender sobre los planteamientos sometidos a nuestra consideración, no podemos sino resolver que el ejercicio adjudicativo aquí impugnado es uno contrario a derecho. En principio, y siendo la jurisdicción un asunto de carácter privilegiado respecto a cualquier otra cuestión jurídica, precisa indicar que, al suprimir parte del mandato de la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc*, a más de seis (6) años de emitida y notificada la misma y luego de haber advenido final, firme e inapelable, el Tribunal de Primera Instancia transgredió los límites que demarcan el legítimo ejercicio de sus facultades. Nada en el expediente de autos sugiere que dicho pronunciamiento haya sido objeto de reconsideración o de revisión apelativa alguna, que le permitiera entender sobre un asunto respecto al cual, procesalmente, perdió jurisdicción. Igualmente, tampoco surge que la parte afectada haya invocado, de manera oportuna, el mecanismo procesal pertinente a los efectos de que el tribunal primario considerara la posibilidad de relevarla de los efectos de lo resuelto en el 2010 y, por ende, de limitar los derechos adjudicados a favor de la entidad peticionaria. Siendo así, resulta forzoso colegir que la gestión adjudicativa en controversia es errada. Avalar la misma, implicaría establecer un peligroso precedente de inestabilidad jurídica, que tendría el efecto de ampliar, de forma indefinida, las facultades de la maquinaria judicial sobre los derechos y obligaciones de quienes acuden a su auxilio.

Por otra parte, ciertamente incidió el Tribunal de Primera Instancia al resolver que la parte peticionaria estaba impedida de recobrar, dentro de la acción hipotecaria de epígrafe, el balance al descubierto de su acreencia. En apoyo a dicha determinación, la Adjudicadora expresó que el impedimento radicaba en el hecho de que la entidad compareciente “no unió una reclamación personal en cobro de dinero” a su acción sobre ejecución de hipoteca. Sin embargo, al entender detalladamente sobre las alegaciones en las que se funda la controversia entre las aquí comparecientes, surge que la reclamación de la peticionaria no se limitó a solicitar la realización de la garantía suscrita a su favor hasta el valor que resultare. De la súplica de la demanda expresamente surge la intención de recobrar la totalidad de la deuda, ello al requerir el embargo y ejecución de otros bienes propiedad de la recurrida, en caso de que el producto de la venta judicial del inmueble gravado no satisficiera la deuda. Por tanto, no puede el tribunal primario entender que el caso finalizó con la adjudicación del bien hipotecado. Dicho procedimiento no extinguió la obligación dineraria que la recurrida tiene frente a la parte peticionaria. Lo anterior es así porque, siendo la acción hipotecaria y la de cobro de dinero una acción mixta, la cual, por razón de economía procesal y por los derechos que pretende, permite consolidarse en un mismo curso, y habiéndose solicitado la ejecución de trámites independientes a fin de que se produjera el saldo correspondiente, correspondía que se actuara de conformidad con la petición promovida por la entidad. Además, sabido es que en nuestro estado de derecho impera el axioma judicial que establece que “el nombre no hace a la cosa”. Siendo así, el título de la demanda de epígrafe no podía prevalecer ante el contenido específico de sus alegaciones y requerimientos.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se expide el auto solicitado y se revoca la resolución recurrida.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones