

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL V

COLLECTION AND MANAGEMENT ASSISTANCE, INC. Demandante - Recurrido	KLCE201700079	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan
v.		Civil Núm. K ICD2002-1674 (504)
JAIME A. RULLÁN CRUZ Demandados - Peticionario		Sobre: Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Grana Martínez y la Jueza Romero García.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de marzo de 2017.

Con el fin de ejecutar una sentencia, en conexión con lo cual ya se había subastado una propiedad, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) autorizó la ejecución de propiedades adicionales, sin que antes se demostrara que el valor recibido por los acreedores fuese insuficiente para satisfacer dicha sentencia. Por las razones que exponemos a continuación, concluimos que erró el TPI al así actuar.

I.

El trámite de referencia concierne esfuerzos por ejecutar la sentencia en este caso (la “Sentencia”), la cual se dictó en 2002 y, con intereses, ascendía, al 31 de agosto de 2013, a \$122,102.83.

En febrero de 2014, y con el fin de ejecutar la Sentencia, se subastó un inmueble (la “Primera Propiedad”), el cual se adjudicó a la demandante, quien licitó con \$10,000.00 del crédito que tenía por la Sentencia.

En junio de 2015, la demandante, para culminar la ejecución de la Sentencia, solicitó al TPI que autorizara la venta en subasta de otros inmuebles de la parte demandada (las “Propiedades Adicionales”). Planteó que, luego de acreditar los \$10,000.00 correspondientes a la Primera Propiedad, la Sentencia ascendía, al 31 de mayo de 2015, con intereses, a \$124,350.09. El TPI así lo autorizó en enero de 2016, expidiéndose al mes siguiente un mandamiento autorizando la subasta, según solicitado.

No obstante, en conexión con este proceso de ejecución de las Propiedades Adicionales, la parte demandada solicitó al TPI, en marzo de 2016, que paralizara el mismo (la “Moción de Paralización”), pues planteó que la Sentencia “quedó extinguida” con la adjudicación a la demandante de la Primera Propiedad.

La demandante se opuso a la Moción de Paralización. Sostuvo que, según surgía del Registro de la Propiedad, la Primera Propiedad tenía ciertos gravámenes, y que la parte demandada no había establecido su valor en el mercado a la fecha de la subasta. Presentó, además, el precio de venta de una propiedad que estimó comparable a la Primera Propiedad, a enero de 2015.

La demandada replicó, y argumentó que el balance del gravamen que afectaba la Primera Propiedad a la fecha de la subasta era \$57,573.82, y que la misma se tasó, en el 2003, por \$230,000; argumentó que el valor recibido por la parte demandante ascendía a más de \$170,000.00 (la diferencia entre ambas cantidades). La parte demandante presentó una dúplica en la cual adujo que el precio en el mercado de la Primera Propiedad, a la fecha de la subasta, debía ser menor al de la tasación del 2003, en vista de las recientes ventas comparables a las cuales hizo referencia.

Mediante Orden notificada el 20 de diciembre de 2016 (la “Orden”), el TPI denegó la Moción de Paralización. El 19 de enero

de 2017, la parte demandada presentó el recurso de referencia, mediante la cual nos solicita que revoquemos la Orden. El 27 de enero, le ordenamos a la parte demandante que mostrara causa por la cual “no debemos expedir el auto de certiorari y revocar la decisión objeto de la petición de referencia”.

Mediante escritos presentados el 9 y 16 de febrero de 2017, la parte demandante compareció. Solicitó la desestimación del recurso de referencia, pues argumentó que, desde enero de 2016, el TPI había autorizado la ejecución de las Propiedades Adicionales, por lo cual la parte demandada estaba impedida de solicitar al TPI, en marzo de 2016, la paralización de la subasta de las Propiedades Adicionales. En los méritos, la parte demandante reprodujo ante nosotros los argumentos presentados ante el TPI.

II.

Como cuestión de umbral, concluimos que tenemos jurisdicción para revisar la Orden. Adviértase que, mediante la Orden, el TPI adjudica por primera vez el planteamiento de la parte demandada a los efectos de que debe paralizarse la ejecución de las Propiedades Adicionales por razón de que, supuestamente, ya la Sentencia se satisfizo con la subasta de la Primera Propiedad. Este asunto no había estado antes ante la consideración del TPI, por lo cual no cabe hablar de que el asunto hubiese sido ya adjudicado por dicho foro. Si bien la parte demandada pudo haber planteado este asunto antes, en oposición a la moción inicial de la parte demandante dirigida a obtener autorización para subastar las Propiedades Adicionales, al estar pendiente todavía la referida subasta, la demandada no estaba impedida de plantear el asunto en el momento en que lo hizo. Incluso, aun si se hubiese adjudicado antes el asunto, debe recordarse que, en cuanto a asuntos interlocutorios o post-sentencia, el TPI siempre conserva autoridad para re-visitarse sus determinaciones anteriores. *Mgmt.*

Adm. Servs. Corp. v. ELA, 152 DPR 599, 608-09 (2000) (el TPI “no queda atado por sus determinaciones interlocutorias, aun cuando éstas no fueran objeto de reconsideración o revisión”).

En cuanto a los méritos del asunto ante nuestra consideración, concluimos que erró el TPI al negarse a paralizar el proceso de subasta de las Propiedades Adicionales. Ello porque el TPI no podía concluir, del récord ante sí, que era necesario, para satisfacer la totalidad de la Sentencia, que se ordenara la subasta de las Propiedades Adicionales.

En efecto, la norma en circunstancias como la presente es que la sentencia en ejecución se reduce por el justo valor en el mercado o “equity”, a la fecha de la subasta, de la propiedad subastada, independientemente de la cuantía nominal que pueda haber ofrecido el acreedor de la sentencia en la subasta. *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, 186 DPR 503 (2012).

En *S.L.G. Sánchez, supra*, una parte, en ejecución de una sentencia a su favor, logró que se vendiera en subasta un inmueble del deudor. En la subasta, al no haber tipo mínimo (por tratarse de una ejecución de sentencia, sin estar involucrada una garantía hipotecaria), el acreedor de la sentencia simplemente licitó con \$50,000.00 de la sentencia a su favor (que era por \$325,000.00). *S.L.G. Sánchez, supra*. El Tribunal Supremo concluyó que, a raíz de dicha transacción, debía entenderse que lo adeudado se reducía, no por los \$50,000.00 que artificialmente y nominalmente, para adquirir la propiedad, ofreció el propio acreedor con cargo a la sentencia que tenía a su favor, sino por la totalidad del “equity” o justo valor en el mercado de la propiedad al venderse judicialmente la misma. *S.L.G. Sánchez, supra*. La conclusión del Tribunal Supremo respondió a unas “naciones básicas de justicia”, según las cuales no debe permitirse que una parte “saque provecho de la otra”. *S.L.G. Sánchez, supra*.

Así pues, en ausencia de una demostración, por la parte demandante (quien es la interesada aquí en obtener un remedio: la autorización para subastar las Propiedades Adicionales), a los efectos de que el justo valor en el mercado, a la fecha de la subasta, de la Primera Propiedad (tomando en consideración, por supuesto, la cuantía real de gravámenes que puedan afectarla) no fue suficiente para satisfacer la Sentencia, no podía continuar adelante el proceso de subasta de las Propiedades Adicionales.

En este caso, aunque la parte demandante ha alegado de forma insistente que el valor recibido atribuible a la Primera Propiedad no fue suficiente para satisfacer la Sentencia (mientras la demandada alega exactamente lo contrario), ello no se ha demostrado a través de la correspondiente vista evidenciaria, en la cual ambas partes tengan la oportunidad de presentar prueba admisible y pertinente sobre este asunto fáctico. Hemos examinado el récord, y del mismo no se puede concluir una cosa o la otra.

La única forma, compatible con *S.L.G. Sánchez, supra*, en que podía demostrarse que era necesaria la subasta de las Propiedades Adicionales era a través de una vista en la que se recibiera prueba sobre el justo valor en el mercado de la propiedad ejecutada al momento de la venta judicial. Así pues, procede dejar sin efecto la Orden, y devolver el caso al TPI para que dicho foro reciba prueba y, conforme con la misma, adjudique cuál era el verdadero justo valor en el mercado de la Primera Propiedad cuando se produjo la venta judicial y, de esa manera, determine si, realmente, la Sentencia no fue ya satisfecha.

III.

Por los fundamentos arriba expuestos, se revoca la decisión recurrida y se ordena que se paralice la subasta en controversia hasta tanto se demuestre por la parte demandante, luego de la

correspondiente vista evidenciaria, que la subasta es realmente necesaria a la luz del valor recibido, a la fecha, y por razón, de la subasta de la Primera Propiedad, en comparación con el monto de la Sentencia.

Lo acuerda y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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