

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL III

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Peticionario

v.

EDUARDO VIDAL GAMBARO, SU
ESPOSA MIGDALIA CORDERO
SANTANA Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Recurrida

KLCE201700086

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Caguas

Caso Núm.:
E CD2015-1244

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca por la
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 31 de mayo de 2017.

Comparece ante nos, mediante un recurso de *certiorari*, el Banco Popular de Puerto Rico y nos solicita que revoquemos el dictamen del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, notificado el 22 de diciembre de 2016. En su determinación, el foro primario denegó reconsiderar su decisión previa y, consecuentemente, rechazó “englobar los precios mínimos de las dos hipotecas objeto de ejecución de este caso, ello para fines de la venta en pública subasta del inmueble”. El tribunal recurrido fundamentó su dictamen en que las hipotecas eran “distintas, separadas e independientes una de la otra”.

Adelantamos que denegamos expedir el auto discrecional. Veamos, a continuación, el tracto procesal pertinente.

I.

El caso de epígrafe se origina el 5 de noviembre de 2015, cuando el Banco Popular de Puerto Rico presentó una demanda *in rem* sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, contra el señor Eduardo Vidal

Gambaro, su esposa, la señora Migdalia Cordero Santana, y la Sociedad Legal de Gananciales que ambos conforman.¹ El Banco alegó que declaró vencidas dos obligaciones principales, garantizadas por sendas hipotecas, ascendentes a \$198,512.90 y \$18,841.54, respectivamente. Indicó el acreedor hipotecario que la parte demandada se encontraba bajo la protección de la Corte de Quiebras, que el 31 de marzo de 2015 dictó una orden de descargo, la cual liberó al matrimonio Vidal-Cordero de su responsabilidad personal por los préstamos vencidos. Consiguientemente, la reclamación de naturaleza real de la institución bancaria se limitaba al bien inmueble, descartando cualquier acción personal sobre cobro de dinero.

La acreencia a favor del Banco surge de un primer préstamo de \$172,000.00 (pagaré 0010005730),² garantizado mediante la escritura de hipoteca número 5 de 28 de febrero de 2005;³ y un segundo préstamo de \$21,500.00 (pagaré 0010005731),⁴ avalado por la escritura de hipoteca número 6 de 28 de febrero de 2005.⁵ La hipoteca del primer préstamo fue modificada y ampliada por \$27,478.35, para un total de \$199,478.35, mediante la escritura número 776 de 28 de julio de 2014.⁶ Todas estas obligaciones gravaron la siguiente propiedad del matrimonio Vidal-Cordero:

Urbana: Parcela de terreno identificada como **Solar 16** del **Bloque B** de la **Urbanización ARBOLADA**, radicada en el Barrio Bairoa del término municipal de CAGUAS, con una **cabida superficial de 362.023 metros cuadrados** y en lindes por el Norte, en 23.805 metros, con el solar número 17; por el Sur, en 23.877 metros con el solar número 15; por el Este, en 13.675 metros con la calle número 12; y por el Oeste, en 13.675 metros con José M. Vieta. (...) ⁷ [Enclava una casa].

(Énfasis en el original).

¹ Apéndice del recurso, págs. 1-3. Los demandados fueron emplazados personalmente el 5 de diciembre de 2015; véase el Apéndice del recurso, págs. 6-9.

² El documento que obra en el expediente no muestra endoso a favor del recurrente.

³ Apéndice del recurso, págs. 10-12; 18-40.

⁴ El pagaré muestra el debido endoso a favor del recurrente.

⁵ Apéndice del recurso, págs. 15-17; 41-64.

⁶ Apéndice del recurso, págs. 13-14; 65-70.

⁷ Apéndice del recurso, pág. 73.

El inmueble corresponde a la finca 42,403, inscrita al folio 252 del tomo 1206 de Caguas. A la fecha de 24 de noviembre de 2015, a instancia del Banco, el Registro de la Propiedad emitió una certificación literal,⁸ en la que se hizo constar que la hipoteca de \$172,000.00 se presentó el 23 de marzo de 2005, a las 8:32 de la mañana, en el asiento 734 del diario 1111 y corresponde a la octava inscripción, al folio 13 del tomo 1685. En cuanto a la hipoteca de \$21,500.00, la misma se presentó el 23 de marzo de 2005, a las 8:35 de la mañana, al asiento 735 del diario 1111 y corresponde a la novena inscripción, al folio 13 del tomo 1685. Por su parte, la ampliación de hipoteca se presentó el 11 de agosto de 2014, a las 1:19 de la tarde, al asiento 653 del diario 1182 y corresponde a la décima inscripción, al folio 157 del tomo 1738.⁹

Así las cosas, el 15 de enero de 2016, el Banco solicitó al tribunal *a quo* que anotara la rebeldía de los demandados.¹⁰ Posteriormente, el 27 de enero de 2016, la primera instancia judicial notificó la sentencia en rebeldía *in rem*, mediante la cual declaró con lugar la demanda y ordenó la ejecución de la hipoteca y la venta en pública subasta.¹¹ Al advenir final y firme el referido dictamen, el banco solicitó al tribunal que emitiera la orden y mandamiento de ejecución de sentencia.¹² Según lo intimado, el 5 de abril de 2016, el foro primario notificó la orden y mandamiento de ejecución de sentencia sobre el bien inmueble.¹³ Conforme la primera hipoteca ampliada, se determinó un tipo mínimo de \$199,478.35, para la primera subasta.

El 17 de mayo de 2016, el Banco presentó una solicitud de enmienda *nun pro tunc* a la sentencia y, por ende, a la orden y mandamiento de ejecución, por un alegado error del foro sentenciador. Indicó que como la demanda se presentaba “en ejecución de dos

⁸ Apéndice del recurso, págs. 71-75.

⁹ Previo a esta inscripción, constan un embargo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y una anotación de demanda de Doral Bank (caso E CD2009-2232).

¹⁰ Apéndice del recurso, págs. 4-81.

¹¹ Apéndice del recurso, págs. 82-84.

¹² Apéndice del recurso, págs. 85-86.

¹³ Apéndice del recurso, págs. 88-89; 90-91.

hipotecas que gra[v]an la misma propiedad y cada hipoteca tiene un precio mínimo”, el tribunal erró al “no sumar las partidas correspondientes a cada una de las hipotecas”. Afirmó que “[e]n casos como estos donde hay dos hipotecas sobre la misma propiedad lo que se hace usualmente es sumar las cantidades de ambos precios mínimos a la hora de establecer el precio mínimo para la primera subasta en caso que el deudor no cumpla con el pago de la sentencia”. A esos efectos, acotó que el tipo mínimo debería ser \$220,978.35.¹⁴

El tribunal de primera instancia se negó a englobar las partidas de los precios mínimos de cada hipoteca.¹⁵ Asimismo, el 14 de noviembre de 2016 emitió una sentencia *nun pro tunc* en rebeldía *in rem*, a los fines de aclarar que en el procedimiento se ejecutaban dos hipotecas, pero dejó incólume el tipo mínimo de \$199,478.35 de la orden y mandamiento de ejecución.¹⁶ No conteste, el Banco solicitó reconsideración.¹⁷ Adujo que para brindarle una mayor protección al deudor en la venta judicial del inmueble se debía fijar como tipo mínimo la suma de las cuantías establecidas en las dos escrituras de hipoteca. En respuesta, el 8 de diciembre de 2016, notificada el día 22, el foro recurrido emitió una resolución en la que denegó reconsiderar su previo dictamen. Indicó que los deudores habían sido liberados de responder con su patrimonio personal mediante el procedimiento de quiebra y que el caso versaba de una acción *in rem* de ejecución de hipoteca, sin acción de cobro de dinero.¹⁸

Aún inconforme, el 20 de enero de 2017, Banco presentó la petición de *certiorari* de epígrafe y señaló la comisión del siguiente error:¹⁹

Erró el TPI al no permitir a la Recurrente, en un proceso de ejecución de dos hipotecas por el procedimiento Ordinario, englobar los precios mínimos de cada una de las hipotecas en ejecución para establecer lo que debía ser el precio

¹⁴ Apéndice del recurso, págs. 92-95.

¹⁵ Apéndice del recurso, págs. 98-99.

¹⁶ Apéndice del recurso, págs. 100-102.

¹⁷ Apéndice del recurso, págs. 103-106.

¹⁸ Apéndice del recurso, págs. 17-109.

¹⁹ Luego de conceder varios términos, la parte recurrida no compareció. El 7 de abril de 2017, emitimos una resolución en la que dimos por sometido el recurso.

mínimo en caso de la subasta de la propiedad que garantizaba las dos hipotecas.

II.

A.

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un Tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido en un Tribunal inferior. Pueblo v. Colón Mendoza, 149 D.P.R. 630, 637 (1999). Este procede para revisar errores de derecho en lo procesal y lo sustantivo. Íd. Distinto al recurso de apelación, el Tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse ordinariamente de asuntos interlocutorios o, como en el caso de marras, postsentencia. En estos casos, debemos evaluar la petición a base de los criterios que establece la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, que definen y dirigen el ejercicio de nuestra discreción en la expedición de los autos de *certiorari*.

Regla 40 – Criterios para la expedición del auto de *certiorari*

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.
- C. Si ha mediado perjuicio, 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 L.P.R.A. Ap. XXII-B R. 40.

El Tribunal Supremo ha definido la discreción judicial como “el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o

varios cursos de acción”[;] “es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. Véanse, Pueblo v. Colón Mendoza, *supra*, pág. 637; Pueblo v. Ortega Santiago, 125 D.P.R. 203, 211 (1990). Tal conclusión debe estar avalada por el convencimiento del juzgador de que la decisión tomada se sostiene en el Estado de derecho aplicable a la cuestión planteada. Ese ejercicio constituye “la razonabilidad” de la sana discreción judicial. Negrón v. Srio. de Justicia, 154 D.P.R. 79 (2001); Pueblo v. Sánchez González, 90 D.P.R. 197, 200 (1964).

Por tanto, si ninguno de los criterios de la Regla 40 está presente en la petición ante nuestra consideración, entonces procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado. García v. Asociación, 165 D.P.R. 311, 322 (2005); Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, 151 D.P.R. 649, 664 (2000); Lluch v. España Service Sta., 117 D.P.R. 729, 745 (1986). La decisión tomada se sostendrá en el estado de derecho aplicable a la cuestión planteada.

B.

Como se sabe, en nuestro ordenamiento de derecho inmobiliario registral permea el principio de prioridad o de rango, que designa la posición registral de un derecho real, respecto con los otros, ya sean superiores o inferiores. Luis Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, pág. 210 (3ª ed. Jurídica Editores 2012). Distribuidores Gas PR v. Registradora, 188 D.P.R. 351, 363 (2013). El rango registral es inherente al asiento de presentación, pues, el asiento, entre otras cosas, es el que “determina la superioridad de rango o preferencia entre dos o más inscripciones relativas a una misma finca”. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 269. La prioridad está sujeta a la fecha, hora y número de la presentación. *Íd.* Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dicho que “[e]l momento de presentación del título en el Registro es el factor decisivo para otorgar esta preferencia excluyente o de superioridad

de rango del derecho objeto del título presentado”. Distribuidores Gas PR v. Registradora, *supra*, pág. 363.

En los casos de ejecución de hipoteca, el rango registral adquiere una importancia especial, toda vez que la ejecución de una hipoteca de mejor rango produce la extinción de los derechos reales con rangos inferiores.

[E]n nuestro ordenamiento rige el sistema de extinción de hipotecas y gravámenes posteriores. Cuando se ejecuta una hipoteca, todos los gravámenes y derechos posteriores, estén o no inscritos, podrán cancelarse sin la autorización de sus titulares. Toda persona que adquiera derechos y gravámenes en un inmueble o derecho previamente hipotecado, los adquiere sujeto a la condición resolutoria que implica la ejecución de la hipoteca.

Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 564.

De igual forma, la ejecución incide en la atribución de precio remanente. “El rango de las hipotecas posteriores determinará el orden en que cobrarán los respectivos acreedores. La segunda hipoteca contará solo con el remanente del precio de realización una vez cobre el acreedor de la primera hipoteca”. *Id.*, pág. 216.

Por otro lado, el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria se rige por las disposiciones de la Ley Hipotecaria y su Reglamento, así como por las Reglas de Procedimiento Civil. S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín, 186 D.P.R. 503, 509-510 (2012); Vda. de Carlo v. Toro, 99 D.P.R. 200, 217 (1970). De ordinario, este procedimiento es el más utilizado,²⁰ porque permite acumular acciones reales y personales, “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”. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 579, que cita a Campos v. Cía. Fomento Ind., 153 D.P.R. 137 (2001).

²⁰ La Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015 (Ley 210-2015), Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, 30 L.P.R.A. § 6001 y ss., no contempla el procedimiento de ejecución de hipoteca sumario.

Tanto el estatuto vigente al caso de autos,²¹ como la legislación actual, establecen que, en la escritura de constitución de hipoteca, debe constar el precio de tasación o valor pactado entre el acreedor y el deudor, el cual servirá como tipo mínimo en la primera subasta. Véase, 30 L.P.R.A. §§ 2575, 2721;²² Rodríguez Morales v. Registrador, 142 D.P.R. 347, 364 (1997); Ponce Federal Savings v. Gómez, 108 D.P.R. 585, 591-592 (1979).

III.

En su petición de *certiorari*, el recurrente sostiene que “la práctica más sana”, en los casos en que se ejecutan dos hipotecas que gravan una sola propiedad, es sumar los valores consignados en las escrituras de las garantías, para que el total sirva como tipo mínimo en la subasta del inmueble. Admite que su reclamo no se apoya en ninguna disposición legal. De hecho, la jurisprudencia y ley que cita en su alegato son cónsonas con la misma determinación que recurre. Sin embargo, reciente que el foro de primera instancia no haya brindado una solución, por lo que nos intima a conceder un remedio en equidad. Ello, para poder sumar los dos tipos mínimos de la primera y segunda hipotecas en un solo monto.

²¹ Véase el Artículo 309 de la Ley 210-2015, que estatuye lo siguiente:

Ninguna disposición de esta Ley se aplicará, o afectará, en forma alguna a los procedimientos judiciales en cobro y ejecución de créditos hipotecarios iniciados ante el tribunal antes de la fecha de entrar en vigor esta Ley. Estos procedimientos continuarán tramitándose conforme a la legislación o reglamentación anterior sobre la materia.

No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior, en todo procedimiento en el que al momento de entrar en vigor esta Ley no se haya otorgado la escritura de venta judicial, deberá cumplirse con el requisito de la presentación de Orden de Confirmación de Venta que se crea en esta Ley para su inscripción en el Registro.

30 L.P.R.A. § 6542.

²² Las disposiciones legales, hoy derogadas, estatuían, en su parte pertinente, lo siguiente: “Para que pueda tramitarse la ejecución y cobro de un crédito hipotecario, con arreglo al procedimiento sumario o bien con arreglo al procedimiento ordinario, será indispensable que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o derecho real hipotecado, para que sirva de tipo en la primera subasta que se deba celebrar” (...) “Servirá de tipo para la subasta en este procedimiento 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 (...)”. Actualmente, la Ley Núm. 210-2015 establece en sus Artículos 80 y 104 que “[p]ara que pueda tramitarse la ejecución y cobro de un crédito hipotecario es indispensable que en la escritura de constitución de hipoteca se exprese el valor de la finca o derecho real hipotecado acordado entre las partes para que sirva de tipo mínimo en la primera subasta a celebrarse. (...) Servirá de tipo para la subasta en este procedimiento el precio de la finca acordado entre los contratantes en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá oferta alguna inferior a dicho tipo (...)”. 30 L.P.R.A. § 6107, 6141.

Entre sus argumentos, el Banco cita el Artículo 94 de la Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, 30 L.P.R.A. § 6001 y ss. —antes el Artículo 201, 30 L.P.R.A. § 2701²³— el cual establece que “[e]l titular de dos (2) o más créditos hipotecarios vencidos, constituidos por el mismo deudor sobre una o más de sus fincas podrá acumular la ejecución y cobro de ellos en un solo procedimiento”. 30 L.P.R.A. § 6131. Razona que, si la actual ley hipotecaria permite ejecutar en un solo proceso varios créditos hipotecarios, entonces, es propio establecer como tipo mínimo para la primera subasta la suma de los valores otorgados en las escrituras de hipoteca ejecutadas. No compartimos dicho análisis por considerar que es incompatible con nuestro ordenamiento registral. El hecho que un acreedor hipotecario pueda poseer varios créditos a su favor, ejecutarlos a la vez e invocar su cobro en un solo procedimiento de ejecución de hipoteca no implica que el ejecutante pueda sumar los tipos mínimos. El texto de la ley meramente hace posible que el titular pueda cobrar sus créditos garantizados con hipoteca en el procedimiento de subasta del inmueble; claro está, sujeto a que la suma adjudicada en la buena *pro sea* suficiente.²⁴

En el caso de autos existen dos hipotecas independientes, con rangos diferentes, determinados por las horas (8:32 am y 8:35 am) y los asientos (734 y 735) de sus respectivas presentaciones. Conforme con el principio de prioridad, que gobierna el sistema de presentación de documentos al Registro de la Propiedad, el acreedor sabía o debía saber que existía la posibilidad de que las hipotecas de menor rango fueran canceladas. Sin embargo, por ser el mismo acreedor, al ejecutarlas

²³ El Artículo 201 de la derogada ley disponía, en parte pertinente: “El titular de dos (2) o más créditos hipotecarios vencidos, constituidos por el mismo deudor sobre una o más de sus fincas radicadas en el territorio de una sola Sala del Tribunal de Primera Instancia, podrá acumular la ejecución y cobro de ellos en un solo procedimiento sumario hipotecario”. Cabe señalar que este artículo aplicaba al procedimiento sumario de ejecución de hipoteca. Véase, Luis Rivera Rivera, Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, págs. 568-569 (3ª ed. Jurídica Editores 2012).

²⁴ “[E]n caso de ejecución de una hipoteca anterior [los acreedores posteriores] tienen derecho a cobrar del remanente del valor obtenido una vez satisfecho el crédito del acreedor ejecutante”. Rivera Rivera, op. cit., pág. 486.

simultáneamente, la ley lo faculta únicamente a cobrar sus créditos hipotecarios en un solo procedimiento.

Al remitirnos a lo expuesto anteriormente sobre el principio de prioridad y el tipo mínimo de la primera subasta y en ausencia de los criterios de la Regla 40, supra, procede denegar la expedición del auto peticionado.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega el auto de *certiorari*.

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

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