

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO
PANEL IX

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

APELADA

v.

JOSÉ ORLANDO SANTIAGO
ROSADO T/C/C JOSÉ O.
SANTIAGO ROSADO

APELANTE

KLAN201701249

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Aibonito

Caso Núm.
BCD2017-0007
(002)

SOBRE:
Cobro de dinero y
ejecución de
hipoteca por la vía
ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, y la Jueza Grana Martínez y el Juez Torres Ramírez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de febrero de 2018.

El apelante, Banco Popular de PR, apela una sentencia en rebeldía dictada por el Tribunal de Primera Instancia. La sentencia apelada se dictó el 10 de agosto de 2017, notificada el 15 de agosto de 2017.

I

Scotiabank de PR presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el apelado, José Orlando Santiago Rosado. El apelante alegó que el 21 de diciembre de 2012 otorgó al apelado un préstamo hipotecario por la cantidad de noventa y nueve mil seiscientos cincuenta y cuatro dólares (\$99,654.00) y que este incumplió con los pagos acordados.

El TPI dictó sentencia en rebeldía contra el apelado y declaró HA LUGAR la demanda. Como consecuencia, le ordenó pagar al apelante noventa y dos mil trescientos dos dólares con cuarenta y tres centavos \$92,302.43 de principal, los intereses acumulados desde el primero de

septiembre de 2016, hasta su total y completo saldo, **trescientos cuatro dólares con treinta y tres centavos (\$304.33) de cargos por demora en el pago de los plazos mensuales, acumulados hasta el 1 de octubre de 2016, cuando se declaró vencida la totalidad de la deuda, más nueve mil doscientos treinta dólares con veinticuatro centavos (\$9,230.24) para honorarios de abogado y costas liquidados en virtud del acuerdo contractual, modificado para que sea el 10% del principal adeudado en lugar del 10% del principal original, a tenor con el Artículo 1108 del Código Civil.**

Inconforme con la decisión, el apelante presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no ordenar el pago de una suma equivalente al 10% de la suma principal del préstamo hipotecario por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según pactado entre las partes.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, al conceder meramente la suma de \$304.33 por concepto de cargos por demora, dejando sin efecto el derecho que tiene la parte demandante al cobro de estas sumas, que continúan en aumento hasta el saldo tal cual pactado entre las partes al suscribir el préstamo hipotecario.

II

Nuestra jurisdicción se rige por el principio de libertad de contratación o autonomía de la voluntad. El principio de “pacta sunt servanda” está constituido expresamente en el Artículo 1207 del Código Civil. 31 LPRR sec. 3372. Este artículo establece que “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Por su parte, el Artículo 1044, 31 LPRR sec. 2994, dispone que: “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos. *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 173-174 (2011).

El derecho de crédito faculta al acreedor para exigir del deudor una obligación de dar, hacer o no hacer una cosa. Artículo 1041 del

Código Civil, 31 LPRA sec. 2991. Nuestro Código Civil provee al acreedor ciertos mecanismos para proteger y garantizar ese derecho de crédito. Una de las garantías del derecho de crédito es la llamada cláusula penal. Artículos 1106-1109 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3131-3134. No obstante, en el Código Civil de PR no existe una definición específica de lo que constituye una cláusula penal. Sin embargo, la jurisprudencia la define como una convención accesoria a una obligación principal, mediante la cual se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria en caso en que una de las partes incumpla o cumpla mal o irregularmente lo prometido. La cláusula penal tiene como funciones destacadas: 1) asegurar el cumplimiento de una obligación y, 2) evaluar por anticipado los perjuicios que habría de ocasionar al acreedor el incumplimiento de la obligación. *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, supra, págs. 174-175.

El convenio de una cláusula penal redundante en la ausencia de tener que probar los daños que sufrió el acreedor por el incumplimiento de la obligación. Esta cualidad anticipatoria de la cláusula penal y su naturaleza *in terrorem* está limitada por el Artículo 1108 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3133. Este artículo faculta al tribunal a modificar equitativamente la pena cuando la obligación haya sido satisfecha en parte o irregularmente. Sin embargo, la facultad moderadora de los tribunales debe usarse solo con gran cautela y justificación, pues la acción de limitar la autonomía de la voluntad de los contratantes debe ejercerse únicamente en circunstancias extraordinarias. *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, supra, págs. 175-176.

Los contratos de adhesión son válidos en nuestra jurisdicción, pero deben interpretarse de forma favorable a la parte que nada tuvo que ver con su redacción. El hecho de que un contrato sea de adhesión se analizará del modo más favorable a la parte más débil, pero no que se interprete de modo irrazonable. *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, supra, págs. 176-177.

III

El apelante cuestiona que el TPI aplicara el Artículo 1108, *supra*, y modificara el pago de las costas y honorarios pactados en el contrato de préstamo hipotecario. Banco Popular sostiene que, de acuerdo a lo pactado, las costas, gastos y honorarios de abogado son **el 10% de la suma principal del préstamo hipotecario**. Además, señala que el uso y costumbre en los casos de ejecución hipotecaria es que el acreedor tiene derecho a cobrar el equivalente a un 10% de la suma principal original del pagaré y así fue expresamente pactado.

Las partes acordaron en el pagaré hipotecario que:

*“Si el Acreedor Hipotecario ha exigido el pago total inmediato, según se describe anteriormente, podrá requerirle al Deudor Hipotecario que pague costas y gastos, incluyendo honorarios de abogado **razonables y acostumbrados, hasta el máximo por la ley aplicable para exigir el cumplimiento de este Pagaré**. Dichos honorarios, costas y gastos devengarán intereses desde el día de su desembolso, al mismo tipo que el principal de este Pagaré.”*

El TPI aplicó el Artículo 1108, *supra*, para que las costas y honorarios fueran determinados a base del **principal adeudado y no del principal original como acordaron las partes**.

A nuestro juicio, el TPI abusó de su discreción al modificar lo acordado por las partes sobre el pago de honorarios de abogado. Aunque el Artículo 1108, *supra*, faculta al tribunal a modificar equitativamente la pena, esa facultad debe ejercerse con gran cautela y en situaciones en las que exista excesiva onerosidad para el obligado o desorbitada desproporción. No encontramos que en este caso existan esas circunstancias extraordinarias que justifican modificar la voluntad de los contratantes.

El apelante aduce que el TPI erró al determinar en \$304.33 los cargos por demora. Banco Popular alega que las partes acordaron que los cargos por demora serían cobrados hasta el saldo de la deuda. Sostiene que el apelado se obligó a pagar cargos por demora, desde que

dejó de pagar el préstamo hipotecario, durante cada mes que no hizo el pago y hasta el saldo total de la deuda.

Las partes acordaron que:

*“Si el Acreedor Hipotecario no hubiere recibido el pago total mensual requerido por la hipoteca, tal como se describe en el párrafo 4c de este Pagaré al cabo de quince 15 días calendarios después del vencimiento del pago, **el Acreedor Hipotecario, podrá cobrar un recargo por demora en la cantidad de un cuatro por ciento (4.00%) de la suma atrasada en cada pago**”.*

El texto del contrato es claro sobre el pago de recargos por demora. El apelante tiene razón. El TPI erró en la forma de computar los recargos por demora. El apelado se obligó expresamente a pagar cargos por demora por cada mes en que incurrió en atrasos y hasta el saldo total de la deuda.

IV

Por los fundamentos expuestos se revoca la sentencia apelada a los únicos efectos de que las costas y honorarios se determinen a base del principal original. En cuanto al resto de la sentencia, la misma queda en pleno vigor.

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

El Juez Torres Ramírez disidente con voto escrito.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE Y ABONITO
PANEL IX

SCOTIABANK DE
PUERTO RICO

Apelante

v.

JOSÉ ORLANDO
SANTIAGO T/C/C JOSÉ
O. SANTIAGO ROSADO

Apelado

KLAN201701249

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Aibonito

Caso Núm.
B CD2017-0007
(002)

SOBRE:
Cobro de dinero y
ejecución de
hipoteca por la vía
ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Torres Ramírez

VOTO DISIDENTE DEL JUEZ TORRES RAMÍREZ

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de febrero de 2018.

Las controversias ante este foro en el recurso que nos ocupa -que comenzó con una Demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria (sic)- podrían ser consideradas como simples. Pero no lo son para aquellos que se verán afectados adversamente por la Sentencia objeto de la Apelación. La parte apelante (que obtuvo una Sentencia a su favor en rebeldía) le imputa al Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) dos errores. Estos aparecen encapsulados en la Parte IV de la Apelación de la siguiente manera:

- a) Erró el Tribunal de Primera Instancia al no ordenar el pago de una suma equivalente al 10% de la suma principal del préstamo hipotecario, por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado, según pactado entre las partes.
- b) Erró el Tribunal de Primera Instancia, [al] conceder meramente la suma de \$304.33, por concepto de cargos por demora, dejando sin efecto el derecho que tiene la parte demandante al cobro de estas sumas, que continúan en aumento hasta el saldo tal cual pactado entre las partes al suscribir el préstamo hipotecario.

En la Sentencia emitida por la mayoría de este Panel Apelativo se concluye que abusó el TPI de su discreción al modificar lo

acordado por las partes sobre el pago de honorarios de abogado, para el caso de que el acreedor hipotecario hubiera exigido el pago total inmediato, y al determinar la forma de computar los cargos por demora. En ésta, se reconoce que la cláusula pactada entre el acreedor original¹ y el deudor (“el apelado”), que permitiría cobrar el 10% de la cantidad adeudada originalmente (en vez de 10% de la cantidad adeudada) por concepto de honorarios de abogado, es una cláusula penal. Se añade que “[a]unque el Artículo 1108 [del Código Civil] faculta al tribunal a modificar equitativamente la pena, esa facultad debe ejercerse con gran cautela y en situaciones en la que exista excesiva onerosidad para el obligado o desorbitada desproporción”.² La mayoría concluye que no encuentra que en este caso existan “esas circunstancias extraordinarias que justifican modificar la voluntad de los contratantes.”

Finalmente, la mayoría determina que el TPI erró en la forma de computar los recargos por demora. Aduce que “el texto del contrato es claro sobre el pago de recargos por demora”.

He leído con detenimiento la Sentencia de este foro *ad quem*, la Sentencia del TPI, la Apelación (y sus anejos). Repasé el caso de *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169 (2011) y la doctrina interpretativa del Artículo 1108 del Código Civil.³ Precisamente por ello, disiento.

La Sentencia de este agosto foro descansa en la visión idílica del Código Civil Español (tomado del francés) que trata el contrato como un vínculo que une a dos individuos que, con plena libertad y

¹ El acreedor hipotecario original era HR Mortgage Corporation. La parte demandante y apelante acreditó que al momento de incorporarla Demanda era tenedor del pagaré hipotecario suscrito por el deudor el 21 de diciembre de 2012.

² Véase Parte III de la Sentencia, pág. 4.

³ 31 LPRA sec. 3133.

en pie de igualdad⁴ se han prometido respectivamente contraprestaciones.

Tengo claro lo que se desprende nítidamente del expediente: el contrato de préstamo que suscribió el deudor es un contrato de adhesión.⁵ Como tengo claro que el “Pagaré Hipotecario” (Mortgage Note)⁶ es otro contrato de adhesión. Sus características no dan margen a ninguna otra conclusión.

Precisamente en el caso de *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, supra, págs. 176-177, nuestro Máximo Tribunal reiteró una máxima trillada en el País:

Los contratos de adhesión son:

‘... aquellos en que el contenido, esto es, las condiciones de la reglamentación son obra de una sola de las partes, de tal modo que el otro contrayente no presta colaboración alguna a la formación del contenido contractual, quedando así sustituida la ordinaria determinación bilateral del contenido del vínculo por un simple acto de aceptación o adhesión al esquema predeterminado unilateralmente’. *Maryland Cas’y Co. v. San Juan Rac’g Assoc. Inc.*, 83 DPR 559, 566 (1961), citando a J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil español, común y foral*, 8va ed., Madrid, Ed. Reus, 1954, T. 3, pág. 332.

El término moderar se define como “[t]emplar, ajustar o arreglar algo, evitando el exceso”.⁷ El legislador autorizó la intervención del juez en las cláusulas penales consciente de que en un “...gran número de casos el contrato se había ido transformando en instrumento de dominación, e incluso en fuente de ilegalidad”.⁸

El concepto clásico del contrato como *lex privata inter partes* -al igual que la doctrina de *pacta sunt servanda*- siguen vigentes en nuestro ordenamiento jurídico, pero sólo como **reglas generales**. Esas reglas generales tienen excepciones forjadas por los legisladores o por la casuística.

⁴ S. Díaz Alabert, *Inidencia de la Ley de Condiciones General de los Contratos; Condiciones Generales de la Contratación y Cláusulas Abusivas*, 1era ed., España, 2000, pág. 62.

⁵ Véase el Anejo 4 del Apéndice de la Apelación, págs. 12-42.

⁶ Anejo 3, *ibid*, págs. 8-11.

⁷ <http://dle.rae.es/?id=PU9qBNj>.

⁸ S. Díaz Alabert, *op cit.*, pág. 62.

Contrario a la mayoría, entiendo que el TPI no abusó en el ejercicio de su discreción. Recordemos el principio de libertad contractual no es irrestricto y está sujeto a la intervención judicial según se ha reconocido por la casuística. En un contrato de adhesión como el que nos ocupa, la voluntad del que se adhiere está sometida a la de un banco que, aprovechándose de la necesidad e inferioridad del deudor, no tiene otra opción que firmar el contrato aceptando cláusulas abusivas.⁹

Como muy bien reseñó la señora Jueza Fiol Matta en *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 709 (2008), en varias ocasiones nuestro foro judicial de última instancia ha “...afirmado que los tribunales pueden atemperar la irracionalidad de la causa del contrato cuando ésta vulnera el principio de la reciprocidad de las prestaciones y la norma de la buena fe. *Municipio de Ponce v. Aut. de Carreteras*, 153 DPR 1 (2000); *Levy v. Aut. Edif. Públicos*, 135 DPR 382 (1994). En palabras de la ex-Jueza Presidenta: “[e]sta facultad se puede dar a la luz de los deberes que surgen de la buena fe al momento de interpretar los contratos y del principio de la **equidad** que obliga preservar la **justicia**.” (Énfasis nuestro). *Íd.*, págs. 709-710.

Del mismo modo, en cuanto a las cláusulas penales, el Máximo Tribunal ha reconocido “...el deber de crear un ‘remedio en equidad contra el rigor o la excesiva onerosidad’ a través de la facultad moderadora de los tribunales dispuesta en el artículo 1108 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3133. *Jack’s Beach Resort v. Cía. Turismo*, 112 DPR 344, 350 (1982). (Notas al calce suprimidas). *Íd.*, págs. 710-711.

⁹ En la Comunidad Europea, al igual que en la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios de 16 de noviembre de 2007 de España, se consideran cláusulas abusivas: “...aquellas estipulaciones contractuales que **no han sido negociadas individualmente** por el consumidor y que, en **contra de la buena fe**, causan en perjuicio del consumidor un **desequilibrio importante** en los derechos y obligaciones que derivan de un contrato”. <https://tuguialegal.com/2015/02/26/que-son-las-clausulas-abusivas/>.

“El artículo 7 del Código Civil permite a los tribunales resolver conforme a equidad, [teniendo] en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho y los usos y costumbres aceptados y establecidos.’ 31 LPRA sec. 7.” Íd., pág. 694. El TPI ejerció su facultad de atemperar las cláusulas abusivas contenidas en el contrato de adhesión amparándose en la equidad.

Fernando L. Torres Ramírez
Juez de Apelaciones