

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

FIRSTBANK PUERTO RICO

Recurrida

v.

JOSÉ FRANCISCO
NAZARIO CRUZ

Peticionaria

KLCE201800985

CERTIORARI

procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de Superior de San
Juan

Civil Núm.:
K CD2015-2606

Sobre:

Cobro de dinero y
ejecución de hipoteca
por la vía ordinaria
(Relevo de sentencia).

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres y el Juez Bonilla Ortiz.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de noviembre de 2018.

El peticionario, señor José Francisco Nazario Cruz, solicita que revisemos la *Resolución* emitida el 13 de junio de 2018, notificada el 15 de junio de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. En esta, el foro primario declaró *Sin lugar* la moción de relevo de la sentencia dictada a favor de la recurrida, Firstbank Puerto Rico, en el presente caso. En su consecuencia, mantuvo en vigor la orden de lanzamiento previamente emitida en el procedimiento de ejecución de la sentencia y ordenó la continuación de los procedimientos.

Luego de examinar la comparecencia de las partes litigantes, los documentos que obran en el apéndice y los autos originales del caso, expedimos el auto de *certiorari* y modificamos el dictamen recurrido, a los únicos efectos de ordenar la expedición de un nuevo mandamiento de ejecución que incluya las cantidades correctas que surgen de la sentencia objeto del procedimiento.

I

El 2 de diciembre de 2015, Firstbank Puerto Rico (Firstbank) instó una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra el señor José Francisco Nazario Cruz (señor Nazario o peticionario). La parte demandante expuso que era el tenedor de buena fe de un pagaré hipotecario de \$467,940.00 suscrito por el señor Nazario a favor de Firstbank, el cual estaba garantizado por una hipoteca constituida mediante la Escritura Núm. 189, otorgada el 28 de febrero de 2006 ante el notario Jorge García Soto sobre la propiedad descrita en la demanda. La obligación fue modificada el 16 de septiembre de 2010, para variar la tasa de interés y extender la fecha de vencimiento del balance del principal.¹ El 30 de agosto de 2013, la deuda fue nuevamente modificada para aumentar el balance del principal, cambiar la tasa de interés y extender la fecha de vencimiento.²

Según alegó Firstbank, el señor Nazario incumplió con los pagos pactados, a pesar de los requerimientos, avisos y oportunidades previas. Por tanto, indicó que la deuda era una líquida, vencida y exigible, consistente de \$448,150.31 de principal, más intereses al tipo pactado de 6.000% anual desde el 1 de abril de 2015; cargos por demora, equivalentes al 5.000% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento; los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; y la suma de \$46,794.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. Además, Firstbank adujo que el señor Nazario adeudaba la suma de \$46,794.00 para cubrir cualquier otro adelanto que se hiciera en virtud de la escritura de hipoteca, y otros \$46,794.00 para cubrir

¹ Mediante escritura de *Modificación de hipoteca* número 388 otorgada ante la notario Teresa Jiménez Meléndez.

² Mediante escritura de *Cancelación parcial y modificación de hipoteca* número 269 otorgada ante la notario Waleska C. Colón Villanueva.

intereses adicionales a los garantizados por ley. En vista de lo anterior, Firstbank le solicitó al foro de instancia condenar al señor Nazario al pago de las sumas reclamadas en la demanda.

El señor Nazario fue debidamente emplazado y presentó contestación a la demanda. El tribunal recurrido refirió el caso al Centro de Mediación de Conflictos para el procedimiento de mediación compulsoria que establece la Ley Núm. 184-2012 en casos de ejecución de hipoteca. El Centro de Mediación de Conflictos presentó una moción informativa en la que indicó que las partes asistieron a la sesión, pero no llegaron a un acuerdo.

Posteriormente, Firstbank solicitó que se dictara sentencia sumaria a su favor en cuanto a la reclamación. La referida moción fue acompañada del pagaré hipotecario; las escrituras de hipoteca, una certificación registral y una declaración jurada.

El señor Nazario presentó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria. Adujo que era improcedente dictar el remedio solicitado por Firstbank puesto que existía controversia en cuanto a la validez de los negocios jurídicos de modificaciones de hipoteca. Ello, debido a que para la fecha en se otorgaron las escrituras de modificación, el señor Nazario había contraído matrimonio bajo el régimen de sociedad legal de gananciales y su cónyuge no compareció ni ratificó dichas transacciones.³ En virtud de ello, argumentó falta de parte indispensable, por razón de que su cónyuge y la sociedad legal de gananciales no fueron acumulados como partes en la demanda, a pesar de que algunos pagos al préstamo hipotecario se efectuaron con dinero ganancial.

En su réplica, Firstbank señaló que la demanda en ejecución de hipoteca se insta contra quien, según se desprenda del Registro de la Propiedad, sea el titular del inmueble gravado al comienzo de

³ El señor Nazario contrajo matrimonio el 12 de julio de 2008 con la señora Glenda Enid Solís Crespo.

la acción ejecutoria. En este sentido, enfatizó que, según la certificación registral que incluyó como anejo a su solicitud de sentencia sumaria, el señor Nazario constaba como único titular del inmueble objeto de ejecución. Por eso, ante el incumplimiento de este con los pagos de la hipoteca, según estos fueron voluntariamente asumidos, Firstbank podía instar la correspondiente acción de ejecución de hipoteca en su contra. En otras palabras, aseveró que no era posible invocar falta de parte indispensable porque el bien objeto de ejecución es privativo del señor Nazario.

Así pues, el 2 de enero de 2018, notificada el 3 de enero de 2018, el tribunal de instancia dictó sentencia, en la que adjudicó, por la vía sumaria, la causa de acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca a favor de Firstbank.⁴ En su consecuencia, ordenó al señor Nazario a pagar las siguientes cantidades: \$448,150.31 de principal, más intereses al tipo pactado de 6.000% anual desde el 1 de abril de 2015; cargos por demora, equivalentes al 5.000% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento; los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; y las costas, gastos y honorarios de abogado, equivalentes a \$46,794.00.

Hay que señalar que el foro primario reconoció en el cuerpo de la sentencia que la hipoteca original se constituyó por la suma de \$467,940.00 para garantizar el pago del principal adeudado, y que las partes estipularon la suma de \$46,794.00 para costas gastos y honorarios de abogado en caso de reclamación judicial. También, el foro de instancia hizo constar que en la escritura de hipoteca las partes, además, acordaron el pago de \$46,794.00 para cubrir cualquier otro anticipo que pueda hacerse bajo la hipoteca y

⁴ El dictamen se titula *Relación del caso, determinaciones de hechos, conclusiones de derecho y sentencia*. Apéndice del recurso, págs. 133-138.

\$46,974.00 adicionales para garantizar intereses aparte de los garantizados por ley.⁵ Sin embargo, la parte dispositiva de la sentencia no condenó al señor Nazario al pago de estas últimas dos cantidades, de \$46,794.00 cada una.

Posteriormente, Firstbank solicitó la ejecución de la sentencia. El 20 de febrero de 2018, notificada el 22 de febrero de 2018, el tribunal primario declaró con lugar dicha solicitud y expidió el correspondiente mandamiento de ejecución de sentencia. El mandamiento mencionó que la sentencia condenó al señor Nazario al pago de las cantidades incluidas en la parte dispositiva, a saber; \$448,150.31 de principal, más intereses al tipo pactado de 6.000% anual desde el 1 de abril de 2015, cargos por demora, equivalentes al 5.000% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento; los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; y las costas, gastos y honorarios de abogado, equivalentes a \$46,794.00. Sin embargo, erróneamente, el mandamiento de ejecución también indicó que el señor Nazario fue condenado a pagar las sumas de \$46,794.00 para cubrir cualquier otro adelanto que se hiciera en virtud de la escritura de hipoteca, y \$46,794.00 para cubrir intereses adicionales a los garantizados por ley.

Entonces, pendiente el trámite para la ejecución de la sentencia, el 19 de abril de 2018, el señor Nazario presentó una *Moción al amparo de la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil y paralización de subasta*, en la que solicitó el relevo de la sentencia dictada y la paralización de la subasta, debido a que existían partes indispensables que debían ser incorporadas al pleito y a que Firstbank no había provisto prueba específica de “los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca”,

⁵ Estas cantidades están desglosadas en la cláusula Tercera de la escritura de hipoteca. Apéndice del recurso, págs. 89-90.

lo que, a su entender, constituía la imposición del pago de una suma indeterminada.⁶

Así las cosas, la subasta se celebró el 16 de mayo de 2018 y se adjudicó la buena pro a favor de Firstbank. El 21 de mayo de 2018, notificada el 22 de mayo de 2018, el tribunal de instancia ordenó la expedición del mandamiento de lanzamiento.

Luego, el 13 de junio de 2018, notificada el 15 de junio de 2018, el foro primario declaró *Sin lugar* la moción de relevo de sentencia presentada por el señor Nazario y mantuvo en vigor la orden de lanzamiento.

Inconforme, el 16 de julio de 2018, el señor Nazario instó el presente recurso en el que formuló los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar *No ha lugar* la moción solicitando relevo de sentencia al amparo de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil toda vez que existe una parte indispensable para la adecuada disposición del caso.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no entrar en los méritos de la moción solicitando relevo de sentencia ante las alegaciones de nulidad de sentencia por no haberse presentado evidencia sobre alegados adelantos realizados por la parte recurrida.

En primer lugar, arguyó que el tribunal *a quo* erró al dictar sentencia sin que se hubiera acumulado en el pleito a una parte indispensable, a saber, su esposa y a la sociedad legal de gananciales. Además, aseveró que el mandamiento de ejecución erróneamente incluyó las siguientes cantidades no autorizadas en la parte dispositiva de la sentencia: (1) \$46,794.00 para cubrir cualquier otro adelanto que se haga en virtud de la escritura de hipoteca y (2) \$46,794.00 para cubrir intereses adicionales a los garantizados por ley. A tales efectos, planteó que Firstbank no presentó prueba que acreditara el adeudo de dichas cantidades, por

⁶ Apéndice del recurso, págs. 146-147.

lo que, según razonó, resultaba improcedente ordenar el pago de las referidas partidas.

Por su parte, en su *Moción de desestimación de Certiorari*, Firstbank señaló que este Tribunal carece de jurisdicción para entrar en los méritos del recurso, debido a que el señor Nazario no demostró que existiera alguna de las circunstancias que justificaran el relevo de una sentencia final y firme. Añadió que el deudor dejó transcurrir el término para apelar la sentencia y que este se encontraba impedido de utilizar la moción de relevo como subterfugio para formular señalamientos que debió haber presentado dentro del término para instar un recurso apelativo.

Damos por perfeccionado el recurso⁷ y procedemos a evaluar los asuntos traídos ante nuestra consideración.

II

A

En el presente recurso, la parte promovente procura la revisión de la determinación judicial que denegó una solicitud de relevo de sentencia y otros remedios respecto a la sentencia dictada el 2 de enero de 2018. Por lo tanto, estamos ante la revisión de una orden interlocutoria post sentencia, y no ante la revisión de una sentencia propiamente. También, destacamos que este recurso constituye un *certiorari* clásico, en etapa post sentencia.⁸ Por tal razón, su expedición no se aquilata al amparo la actual Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, sino en virtud de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

En ese enfoque particular, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, establece los criterios que este

⁷ Con ello, resolvemos la *Moción solicitando se acepte el recurso de certiorari según solicitado*, presentada por el señor Nazario el 17 de septiembre de 2018.

⁸ La Regla 73 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 73, mantuvo vigente los Artículos 670 al 672 del Código de Enjuiciamiento Civil (32 LPRA secs. 3491-3493).

Tribunal debe tomar en consideración al ejercer su discreción y determinar si es procedente la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa. A esos efectos, la referida regla dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

(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.

Estos criterios o guías deben aplicarse al recurso en cuestión de manera integral, no fragmentada, sin menoscabar una razonada discreción judicial y siempre en ánimo de impartir justicia apelativa.

B

La Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, establece el mecanismo procesal para solicitarle al foro de primera instancia el relevo de los efectos de una sentencia cuando esté presente alguno de los fundamentos allí expuestos. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 539 (2010). En lo pertinente, dicho precepto indica:

Mediante moción y bajo aquellas condiciones que sean justas, el tribunal podrá relevar a una parte o a su representante legal de una sentencia, orden o procedimiento por las siguientes razones:

(a) Error, inadvertencia, sorpresa, o negligencia excusable;

(b) descubrimiento de evidencia esencial [...];

(c) fraude [...] falsa representación u otra conducta impropia de una parte adversa;

(d) nulidad de sentencia;

(e) la sentencia ha sido satisfecha, renunciada o se ha cumplido con ella...;

(f) cualquier otra razón que justifique la concesión de un remedio contra los efectos de una sentencia.

32 LPRA Ap. V, R. 49.2.

El Tribunal Supremo ha señalado que la moción de relevo de sentencia no está disponible para corregir errores de derecho ni errores de apreciación o valoración de la prueba. Estos son fundamentos para ser atendidos en reconsideración o apelación, pero no para relevar la sentencia correctamente dictada. *García Colón et al. v. Sucn. González*, supra, pág. 543. Además, la moción de relevo debe presentarse dentro de un término razonable, que en ningún caso excederá los seis meses que la propia regla establece. Transcurrido dicho plazo no puede adjudicarse la solicitud de relevo, salvo que se trate de una sentencia nula; es decir, dictada sin jurisdicción, contraria al debido proceso de ley o mediante fraude al tribunal. *Id.*

Bajo este fundamento, no hay margen de discreción: si una sentencia es nula, tiene que dejarse sin efecto, independientemente de los méritos que pueda tener la defensa o la reclamación del perjudicado. Sobre el particular, el Tribunal Supremo expresó:

[...] la discreción que tiene un tribunal, al amparo de las disposiciones de la referida Regla 49.2 de Procedimiento Civil, para relevar a una parte de los efectos de una sentencia resulta inaplicable cuando se trata de una sentencia que es “nula”; si es nula, no hay discreción para el relevo, hay obligación de decretarla nula.

Es inescapable la conclusión, en consecuencia, que ante la certeza de nulidad de una sentencia, resulta mandatario declarar su inexistencia jurídica; ello independientemente del hecho de que la solicitud a tales efectos se haga con posterioridad a haber expirado el plazo de seis (6) meses establecido en la antes citada Regla 49.2 de Procedimiento Civil. [Citas omitidas].

García Colón et al. v. Sucn. González, supra, págs. 543-544, que cita a *Montañez v. Policía de Puerto Rico*, 150 DPR 917, 922 (2000).

III

En su primer señalamiento, el señor Nazario adujo que el foro de instancia erró al denegar el relevo de una sentencia emitida sin que se hubiera traído al pleito una parte indispensable, entiéndase, a su esposa y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. No tiene razón.

En *Housing Inv. Corp. v. Registrador*, 110 DPR 490 (1980), el Tribunal Supremo concluyó que los casos sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, “[e]l acreedor hipotecario ejecutante puede y debe depender del estado que refleja el Registro de la Propiedad e incoar su demanda contra el que allí aparece como titular poseedor del inmueble gravado al comienzo de la acción ejecutoria. Iniciado el pleito, él no viene obligado a hacer inspecciones periódicas del Registro para eliminar o adicionar nuevas partes a su demanda según pueda resultar del ejercicio de la facultad dispositiva por su deudor”. *Id.*, pág. 497. Véase, además, en *Rigores v. Registrador*, 165 DPR 710, 725 (2005).

En el caso que nos ocupa, Firstbank instó la acción civil de ejecución de hipoteca contra el señor Nazario, quien aparece en el Registro de la Propiedad como único dueño del inmueble hipotecado.⁹ Además, la escritura de hipoteca, las escrituras de modificación y el pagaré otorgado en garantía de la obligación fueron suscritos solamente por el señor Nazario.¹⁰ Por tanto, solo él se instituyó en deudor hipotecario. En vista de ello, Firstbank no tenía obligación alguna de adicionar a la esposa del señor Nazario y a la sociedad legal de bienes gananciales al procedimiento de ejecución de hipoteca, toda vez que estos no son los titulares inscritos de la finca a ejecutarse.

⁹ Véase, *Certificación registral*. Apéndice del recurso, pág.81.

¹⁰ Apéndice del recurso, págs. 85-126.

Por otro lado, el Artículo 1308 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3661, dispone en lo pertinente, que serán de cargo de la sociedad de gananciales los atrasos o créditos devengados durante el matrimonio, de las obligaciones a que estuviesen afectos así los bienes propios de los cónyuges como los gananciales. A la luz de ello, y al comentar sobre el pago de una hipoteca garantizada con un bien privativo, el Tribunal Supremo expresó en *Lanausse v. Silva*, 84 DPR 546 (1962), que “era obligación de la esposa pagarlos y **si eventualmente se hacía efectivo con dinero de la sociedad de gananciales [...] esa entidad [...] tendría entonces un crédito que en su día le sería satisfecho al liquidarse la sociedad de gananciales**”. *Id.*, pág. 550. (Énfasis nuestro). Por tanto, los pagos efectuados por la sociedad de bienes gananciales en beneficio de una deuda hipotecaria privativa, se convertirá en un crédito para la sociedad ganancial al momento de su división.

En términos similares, se expresó el Tribunal Supremo en cuanto a las expensas útiles o mejoras, hechas en los bienes privativos de cualquiera de los cónyuges mediante anticipaciones de la sociedad o por la industria del marido o de la mujer. A tales efectos, indicó:

Por “expensas útiles” debe entenderse “todo gasto que produzca utilidad o aumento de valor a los bienes de los cónyuges, en cualquier concepto que sea, ya constituya verdadera mejora útil o de mero recreo”, ya consista en reparaciones que no constituyan obligación de la sociedad, o en cualquier otro beneficio no obligatorio para esa sociedad. Se trata aquí de capital ganancial que se utiliza en interés de los bienes privativos de cualquiera de los cónyuges; capital que no se pierde, sino que se transforma en **un crédito a favor de la sociedad ganancial contra el cónyuge de que se trate. Dicho crédito se recuperará al momento de la liquidación de dicha sociedad de gananciales** (...).

Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet, 177 DPR 967, 979 (2010). (Énfasis suplido).¹¹

¹¹ En *Calvo Mangas v. Aragonés Jiménez*, 115 DPR 219 (1984), el Tribunal Supremo indicó la fórmula para calcular el crédito correspondiente al cónyuge no propietario. A tales efectos, expresó que “debe distribuirse el aumento en valor entre el cónyuge propietario y la sociedad de gananciales en proporción al valor del bien y al costo de la mejora al momento en que ésta se hizo.” *Id.*, pág. 227.

Como es conocido, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil define a una parte indispensable como aquella persona que tiene “un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia”. 32 LPRA Ap. V, R. 16. Ahora bien, no se trata de cualquier interés sobre un pleito, sino que “[u]na parte indispensable es aquella de la cual no se puede prescindir y cuyo interés en la cuestión es de tal magnitud, que no puede dictarse un decreto final entre las otras partes sin lesionar y afectar radicalmente sus derechos”. *García Colón et al. v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010).

Asimismo, el “interés común” al que hace referencia la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no es cualquier interés en el pleito, sino que tiene que ser de tal orden que impida producir un decreto sin afectarlo. Además, debe ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro. *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 511 (2015).

Por lo dicho, la determinación de si una parte es o no indispensable requiere de un enfoque pragmático; es decir, que requiere de una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación.

Entonces, para poder determinar que la esposa del señor Nazario y la sociedad de bienes gananciales eran partes indispensables en el proceso, el peticionario debía demostrar que los derechos o intereses de estos resultaron vulnerados y que el decreto judicial no fue uno completo debido a su ausencia. No lo hizo. De igual modo, tampoco demostró que se incumpliera con alguno de los requisitos establecidos por las normas aplicables al procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria. Por el contrario, el trámite judicial refleja que los procedimientos se llevaron a cabo conforme a derecho.

Así que, evaluada la totalidad de las circunstancias del presente caso, concluimos que la esposa del señor Nazario y la sociedad de bienes gananciales no eran partes indispensables en la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada por Firstbank. Por consiguiente, la omisión de traerlos al pleito no le imprimió nulidad a la sentencia. Así pues, no erró el foro primario al denegar la moción de relevo de la sentencia por el fundamento de ausencia de parte indispensable.

De igual manera, actuó correctamente el tribunal de instancia al denegar el otro planteamiento esbozado en la solicitud de relevo de sentencia: falta de prueba que acreditara el adeudo de los adelantos que se hicieran en virtud de la escritura de hipoteca. Ello, debido a que la sentencia no ordenó el pago de las sumas de \$46,794.00 para cubrir cualquier otro adelanto que se haga en virtud de la escritura de hipoteca y los otros \$46,794.00 para cubrir intereses adicionales a los garantizados por ley.¹² Así pues, la sentencia emitida el 2 de enero de 2018 es correcta en derecho, por lo que procedía su ejecución.

Ahora bien, es evidente que el mandamiento de ejecución erróneamente incluyó las cantidades de: (1) \$46,794.00 para cubrir cualquier otro adelanto que se haga en virtud de la escritura de hipoteca y (2) \$46,794.00 para cubrir intereses adicionales a los garantizados por ley, sumas que no fueron autorizadas en la parte dispositiva de la sentencia.

Sobre el particular, hay que mencionar que el pagaré demuestra la existencia del principal de \$448,150.3, más intereses al tipo pactado de 6.000% anual.¹³ En cuanto a los cargos por

¹² Intimamos que ello obedeció a la ausencia de prueba que demostrara la existencia de un adeudo por tales conceptos. La declaración jurada de Laura V. Vélez Ojeda, oficial autorizada de Firstbank, nada menciona sobre el particular.

¹³ Apéndice del recurso, pág. 83.

demora, costas, gastos y honorarios de abogado en caso de instarse una reclamación judicial, el referido pagaré establece que:

De radicarse procedimiento judicial para el cobro de este Pagaré, el tenedor de este Pagaré tendrá derecho a cobrar en dicho procedimiento la suma pactada y líquida de diez por ciento de la suma original de principal del presente para cubrir los costos y gastos de dicho procedimiento, incluyendo, sin implicar limitación, honorarios de abogado.

El Deudor pagará al tenedor de este Pagaré un cargo por pago atrasado de cinco por ciento (5%) de cualquier plazo mensual que no sea recibido por el tenedor de este Pagaré dentro de quince (15) días después de la fecha de vencimiento de dicho plazo.¹⁴

Del mismo modo, la escritura de hipoteca, número 189, otorgada el 28 de febrero de 2006 ante el notario Jorge García Soto, también establece el derecho del acreedor a cobrar el diez por ciento (10%) de la suma original de principal del pagaré para cubrir los costos, gastos y honorarios de abogado del procedimiento judicial.¹⁵

Por otro lado, la declaración jurada que obra en el expediente judicial certifica lo siguiente:

6. ... en virtud del pagaré que Firstbank tiene en su poder, la parte demandada adeuda a Firstbank, en relación a este caso, la suma de \$448,150.31, más los intereses al tipo pactado de 6.000% de interés anual desde el día 1 de abril de 2015. Los intereses continuarán en aumento hasta el total y completo pago de la deuda. Los demandados adeudan además los cargos por demora, equivalentes al 5.000% de todos aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento y los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca. Los demandados adeudan además una cantidad equivalente a \$46,794.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.¹⁶

Sin embargo, de los documentos que obran en el expediente no surge prueba que demuestre la existencia de deuda alguna por concepto de cualquier otro adelanto que se hiciera en virtud de la escritura de hipoteca (\$46,794.00), ni para cubrir intereses adicionales a los garantizados por ley (\$46,794.00). En su consecuencia, y a la luz de los pactos habidos entre las partes contratantes, el cobro de las mencionadas cantidades resulta

¹⁴ Apéndice del recurso, págs. 83-84.

¹⁵ Apéndice del recurso, págs. 89-90.

¹⁶ Apéndice del recurso, pág. 38.

improcedente en derecho. Como se ha dicho, esas dos partidas de \$46,794.00 cada una, no están reconocidas en el pagaré y los documentos suscritos por las partes. Por otro lado, tampoco fueron incluidas como cantidades adeudadas en la declaración jurada sometida por Firstbank para certificar la existencia, veracidad y corrección de la deuda reclamada.

La Regla 51.2 de Procedimiento Civil establece el procedimiento para la ejecución de una sentencia en un caso de cobro de dinero. En lo pertinente, este dispone que:

El procedimiento para ejecutar una sentencia u orden para el pago de una suma de dinero y para recobrar las costas concedidas por el tribunal será mediante mandamiento de ejecución. El mandamiento especificará los términos de la sentencia y la cantidad pendiente de pago.

32 LPRA Ap. V, R. 51.2. (Énfasis nuestro).

Por su parte, la Regla 51.3 de Procedimiento Civil especifica los procedimientos en casos de sentencias de ejecución de hipoteca y otros gravámenes. En lo pertinente, establece lo siguiente:

(b) 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 o alguacila, 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.

32 LPRA Ap. V, R. 51.3. (Énfasis nuestro).

Reiteramos que, en el presente caso, la sentencia enuncia que el señor Nazario fue condenado a pagar \$448,150.31 de principal, más intereses al tipo pactado de 6.000% anual desde el 1 de abril de 2015, cargos por demora equivalentes al 5.000% de la suma de aquellos pagos con atrasos en exceso de 15 días calendarios de la fecha de vencimiento; los créditos accesorios y adelantos hechos en virtud de la escritura de hipoteca; y las costas, gastos y honorarios de abogado, equivalentes a \$46,794.00. La sentencia no condenó al señor Nazario a pagar las sumas de \$46,794.00 para cubrir cualquier otro adelanto que se hiciera en virtud de la escritura de

hipoteca, así como tampoco a satisfacer y \$46,794.00 para cubrir intereses adicionales a los garantizados por ley. No obstante, el foro primario expidió un mandamiento de ejecución que, además de incluir las sumas que la sentencia objeto del procedimiento ordenó a pagar, condenó al pago de las otras dos partidas, de \$46,794.00 cada una, que no formaron parte de la sentencia. Al así actuar, incidió. Por consiguiente, procede devolver el caso al foro sentenciador para que expida un nuevo mandamiento de ejecución que incluya exclusivamente las cantidades que surgen de la sentencia. El Tribunal de Primera Instancia debe asegurar que el mandamiento expedido es claro en cuanto a las cuantías sujetas al procedimiento de ejecución, con el fin de corregir el error advertido. En su consecuencia, también se ordena la suspensión de la orden de lanzamiento.

IV

Por los fundamentos expresados, se expide el auto de *certiorari* y se modifica la *Resolución* recurrida, a los únicos efectos de ordenar la expedición de un nuevo mandamiento de ejecución que incluya las cantidades correctas que surgen de la sentencia objeto del procedimiento. Se ordena la continuación de los procedimientos de conformidad con lo resuelto en esta sentencia.

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

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