

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL V

SCOTIABANK, HOY  
WM CAPITAL DE  
PUERTO RICO

Apelado-Demandante

v.

GABLES TOWERS  
INC., GABLES  
HOLDING  
CORPORATION, 1064  
PONCE DE LEON INC.,  
SEAN STEPHEN PFENT  
Y WINDY MARIE  
PFENT, MARK LE  
CHARD Y LORI LYNN  
LE CHARD

Apelados-Demandados

v.

BARRERAS INC.

Apelante-Interventora

KLAN201501215

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

Caso Núm.  
K CD2012-1690

Sobre:  
Cobro de Dinero  
Ejecución de  
Garantías

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Jueza Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand

Varona Méndez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de diciembre de 2015.

Barreras Inc., (parte peticionaria o Barreras) nos pide que revisemos una sentencia y una resolución dictadas por el Tribunal de Primera Instancia el 28 de abril de 2015. A pesar de que el recurso fue denominado como uno de apelación, lo acogemos como *certiorari*, toda vez que del contenido del escrito se desprende que se recurre de la Resolución emitida por foro primario. Mediante dicho dictamen, el foro primario acogió un acuerdo de transacción entre Scotiabank de Puerto Rico<sup>1</sup> (Scotiabank o el Banco), hoy WM Capital Partners 53, LLC (WM Capital) y Gables Towers Inc., y

<sup>1</sup> Hoy mediante resolución dictada el 11 de diciembre de 2015 autorizamos la sustitución de Scotiabank de Puerto Rico por WM Capital Partners 53, LLC.

Gables Holding Corporation (en conjunto, Gables) para que se dictara sentencia a favor del Banco y se procediera con la ejecución de hipoteca sobre unos inmuebles en los que Barreras reclama tener un interés propietario. De igual manera, la parte peticionaria presentó una Solicitud de Paralización en Auxilio de Jurisdicción en la que urgió a este Tribunal a ordenar la suspensión de la ejecución de sentencia ante el foro primario con relación al presente caso.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, expedimos el recurso de *certiorari*, revocamos el dictamen recurrido y devolvemos el caso al foro primario para trámites ulteriores conforme a lo aquí resuelto.

#### I.

El 17 de julio de 2012, Scotiabank, hoy WM Capital presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de garantías contra Gables. Según alegó, Gables incumplió con los términos de unos contratos de préstamo cuyo crédito había adquirido el Banco.<sup>2</sup> Expuso que los contratos fueron garantizados con la finca núm. 20584<sup>3</sup>, la cual consiste en un solar, y la finca núm. 35957<sup>4</sup>, que consiste de una estructura de dos edificios (en adelante, el edificio) construidos sobre el solar antes mencionado. Así las cosas, el Banco solicitó: 1) que se vendieran en pública subasta las fincas

<sup>2</sup> Según surge del expediente, dicho contrato de préstamo fue suscrito originalmente por RG Premier Bank y Gables. Posteriormente, Scotiabank, hoy WM Capital adquirió los activos del banco fallido, entre los cuales se encontraba el crédito frente Gables en virtud del contrato antes mencionado.

<sup>3</sup> URBANA: Solar situado en el Barrio Hato Rey, Río Piedras, con una cabida superficial aproximada de 4.903.669 metros cuadrados. Contiene un edificio de 3 plantas todo de concreto y atrás de éste un anexo de concreto con techo de hierro galvanizado. Colinda por el Norte, con la Calle Bolivia; por el Sur, en 48.51 metros con terrenos de Carlos del Valle y en el balance de su extensión Sur, con terrenos de la Autoridad de Puertos; por el Este, con la Avenida Ponce de León; y por el Oeste, con la Avenida Muñoz Rivera. Se inscribe solo en cuanto a la cabida del registro de 4,903.630 metros cuadrados.

Consta inscrito a favor de BARRERAS, INC., quien adquirió por título de fusión entre Barreras, Inc., Hermanos Barrera, Inc., Barreras Auto Corporation y Rey Realty Corporation. Según certificación del Departamento de estado de 9 de noviembre de 1993 con un valor esta finca de \$115,460.00, inscrita al folio 191 del tomo 1294 de Río Piedras Norte, finca no. 20584, inscripción 8va.

<sup>4</sup> Para la descripción registral de la finca núm. 35957, véase, Demanda de cobro de dinero y ejecución de garantías incoada por Scotiabank, hoy WM Capital, Apéndice, págs. 13-16.

antes mencionadas; y 2) que se ejecutara la garantía que gravaban las partidas en concepto de arrendamiento que devengaba Gables como producto del alquiler de los espacios comerciales contenidos en dicho edificio.

A su vez, el 12 de noviembre de 2013 Barreras solicitó intervenir con relación a la demanda antes aludida. A tales efectos, alegó que Scotiabank, hoy WM Capital pretendía ejecutar unas garantías que recaían sobre unos bienes en los cuales reclamaba tener un interés propietario que, a su vez, podía verse afectado de ventilarse dicho pleito sin su intervención.<sup>5</sup> En su solicitud, la parte peticionaria hizo un recuento del tracto de la titularidad que reclamó tener sobre tales bienes. Según expuso, el 29 de agosto de 1960, Barreras Auto Corporation, antecesora de Barreras (como acreedor), y First National Bank of New York (como arrendatario), suscribieron un contrato de arrendamiento con derecho a edificar.<sup>6</sup> Especificó que la cláusula 7 de dicho contrato establecía la posibilidad de la construcción de una edificación en el solar propiedad de la parte peticionaria, a saber, la finca núm. 20584. Además, la cláusula 9 del contrato disponía que cuando finalizara el arrendamiento por cualquier motivo atribuible a Gables, Barreras pasaría ser dueño de la edificación, finca núm. 35957, sin ningún tipo de gravámenes y sin la obligación de reembolsar por una estructura o mejora alguna.

Barreras también expuso que las obligaciones del arrendatario estaban recogidas en las cláusulas 10 y 12 del contrato las que le obligaban a mantener la edificación en buenas condiciones y realizar las reparaciones necesarias. En la cláusula 5 por su parte, se pactó la obligación del arrendatario de pagar contribuciones sobre la propiedad (CRIM) y sobre las estructuras

---

<sup>5</sup> A saber, las fincas núm. 20584, 35957 y los correspondientes arrendamientos devengados del alquiler del edificio comercial (finca núm. 35957).

<sup>6</sup> Véase el Apéndice, pág. 4, Recurso de Apelación.

erigidas en esta. También existía la posibilidad de substracción ante alguna falta de sus obligaciones como arrendatario mediante la cláusula 18 del contrato, la cual imponía un término de 15 días a partir de la notificación de incumplimiento por parte del arrendador. Al transcurrir los 15 días el arrendador tenía derecho a cancelar el contrato. Como excepción a dicha cláusula, si la falta que diera paso al incumplimiento no se pudiera cumplir razonablemente dentro del término de 15 días, el arrendatario podía permitirle seguir en el contrato siempre y cuando los trabajos para arreglar las faltas hubiesen comenzado y subsanaran con diligencia.

En su recuento para fines de su intervención, Barrearas sostuvo que en marzo del 2005 el contrato de arrendamiento se traspasó a Gables Towers Inc. (en adelante Gables), quedando dicha parte como arrendatario ante Barreras. Por su parte, Gables suscribió unos contratos de préstamo con RG (Scotiabank, hoy WM Capital), que garantizó mediante hipoteca sobre la finca núm. 20584 (solar), la finca núm. 35957 (edificio) y los cánones de arrendamiento de los espacios subarrendados dentro de tales edificios como garantía (Leasehold Mortgage).

Años después, el 1 de octubre de 2013, Barreras se comunicó con Gables para comunicarle su deseo de cancelar el contrato de arrendamiento debido al incumplimiento de Gables en pagar el CRIM y la falta de mantenimiento sobre los inmuebles objetos del contrato de arrendamiento. Según indicó, las sumas adeudadas al CRIM se elevaban a unos \$813,531.85, suma que correspondía a los pagos de las contribuciones vencidas sobre la propiedad de los meses de enero y julio de 2012 y enero y julio del 2013.<sup>7</sup> Por ello, Barrera le cursó una carta a Gables donde le otorgó un plazo de 15 días para pagar las contribuciones

---

<sup>7</sup> Véase Apéndice 1, pág. 6, Recurso de Apelación.

adeudadas y requerir que le permitiera hacer una inspección al edificio, según lo pactado en el contrato de arrendamiento. Gables le indicó que gestionaría la contratación de un abogado para impugnar las deudas del CRIM. Ante dicha contestación, y vencidos los 15 días otorgados, Barreras dio por terminado el contrato. A su vez, Barreras citó a Gables para una reunión, a los fines de concluir el proceso de resolución del contrato de arrendamiento.

Gables no asistió a la reunión. Como consecuencia de ello, el 28 de octubre de 2013 Barreras procedió a radicar una demanda de desahucio contra Gables la cual fue declarada ha lugar por el foro primario. Sin embargo, dicha sentencia fue revocada por este Tribunal en los casos consolidados KLAN201401068 y KLAN201401070, tras concluir que el foro primario carecía de jurisdicción, por estar obligadas las partes por una cláusula de arbitraje contenida en el contrato de arrendamiento que estipulaba que cualquier reclamación que surgiera a raíz de un incumplimiento debía resolverse mediante mediación.

Terminado su recuento sobre los eventos que justificaban su intervención, Barreras le informó al Tribunal de Primera Instancia que tenía un derecho propietario sobre los bienes que Scotiabank, hoy WM Capital pretendía ejecutar. Adujo que su intervención redundaría en beneficio de los procedimientos del caso entre Scotiabank, hoy WM Capital y Gables, pues le permitiría al foro primario conceder un remedio completo y adecuado y se evitaría un segundo pleito respecto a los mismos hechos.<sup>8</sup>

Tras varias mociones en oposición a la solicitud de la parte peticionaria, el 18 de junio de 2014 el foro primario emitió

---

<sup>8</sup> A su vez, Barreras solicitó como remedios una orden de prohibición de enajenar en virtud de la Regla 56.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, y que se nombrara un síndico para que administrara los arrendamientos de las oficinas y comercio de los edificios objetos del litigio. Ello, pues según alegó, al haberse terminado el contrato de arrendamiento los edificios pasaron a ser propiedad suya incluyendo los cánones de arrendamiento devengados.

Resolución mediante la cual declaró ha lugar la petición de intervención de Barreras.<sup>9</sup> A su vez, el 15 de agosto de 2015 el foro recurrido dictó una Orden a los efectos de que se le informara respecto a las posibilidades de transacción entre Scotiabank, hoy WM Capital y Gables. Ante dicha Orden, el 3 de septiembre de 2014 Barreras compareció y argumentó que las ofertas transaccionales habidas entre Scotiabank, hoy WM Capital y Gables no eran aceptables, pues atentaban contra su interés propietario sobre los bienes en cuestión. Indicó que estaba dispuesto a continuar en las conversaciones transaccionales siempre y cuando se tomara en consideración el hecho de que ante el incumplimiento de Gables, el edificio al igual que los arrendamientos pasaron a ser propiedad de Barreras. Ello sin olvidar que el solar sobre el cual se construyó el edificio también era propiedad de la parte peticionaria. Además, Barreras adujo que según las estipulaciones del contrato de arrendamiento, tales propiedades pasaban a ser propiedad de Barreras libre de gravámenes. Por tanto, arguyó que Scotiabank, hoy WM Capital aceptó las estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento, al haber aceptado como garantía los bienes antes mencionados.

En respuesta a lo anterior, el 3 de octubre de 2014 Scotiabank, hoy WM Capital presentó una réplica a la Moción en Cumplimiento de Orden de Barreras antes aludida. En síntesis, Scotiabank, hoy WM Capital adujo que la parte peticionaria incurrió en una atropellada resolución del contrato contra Gables, pues mediante la cláusula 9 del mismo pretendió adquirir violentamente los bienes en cuestión. Según fundamentó, Barreras unilateralmente resolvió el contrato de arrendamiento sin

---

<sup>9</sup> Cabe indicar que no surge del expediente dictamen alguno respecto a los remedios solicitados por Barrera (prohibición de enajenar y el nombramiento de un síndico).

intervención judicial alguna y ello atentaba contra las garantías hipotecarias de Scotiabank, hoy WM Capital. En específico, argumentó que lo anterior violentaba el Artículo 185 de la Ley Hipotecaria, 30 LPRA sec. 2604, el cual lo facultaba a subrogarse en la posición de Gables como arrendatario ante Barreras siempre que las causas para la resolución fueren atribuibles al arrendatario original. Expuso que las causas para la terminación del contrato de arrendamiento con Barreras fueron atribuibles a Gables. Esto es, la falta de pago de las deudas de contribución de inmuebles. Así las cosas, Scotiabank, hoy WM Capital sostuvo que en virtud del precitado Artículo, el Banco tenía un derecho a subrogarse en la posición de Gables y hacer valer sus garantías hipotecarias frente a Barreras.

Scotiabank, hoy WM Capital concluyó que las garantías hipotecarias a favor del Banco no podían dejar de existir por capricho y mera voluntad de la parte peticionaria. También finalizó que si bien era cierto que el Tribunal de Primera Instancia declaró ha lugar la demanda de desahucio, posteriormente el Tribunal de Apelaciones dejó sin efecto la sentencia.<sup>10</sup> En virtud de ello, sostuvo que el contrato de préstamo con Gables, incluyendo las garantías hipotecarias, seguía vigente, por lo que tales bienes no eran propiedad de Barreras. Argumentó que, a no ser que la parte peticionaria asumiera la deuda de Gables frente al Banco, no se requería la intervención de la parte peticionaria para alcanzar un acuerdo transaccional. Por tales razones, urgió al foro primario a retirar la autorización de intervención conferida a la parte peticionaria y así proceder con las negociaciones de transacción con Gables.

---

<sup>10</sup> Véase, sentencia del 24 de septiembre de 2014, KLAN201401068 cons. KLAN201401070.

A su vez, el 22 de octubre de 2014 el foro primario emitió una Orden mediante la cual declaró no ha lugar la solicitud de Scotiabank, hoy WM Capital en cuanto al retiro de la autorización de Barreras para intervenir en el caso sobre cobro de dinero y ejecución de garantías. Sin embargo, hizo constar en dicha Orden que la parte peticionaria no tenía poder de veto sobre cualquier posible acuerdo transaccional entre Scotiabank, hoy WM Capital y Gables.

Luego, el 31 de diciembre de 2014 Scotiabank, hoy WM Capital y Gables presentaron conjuntamente un escrito titulado “Acuerdo de transacción para que se dicte sentencia”. Mediante dicho acuerdo privado confidencial, ambas partes pactaron que se dictara sentencia a favor del Banco con relación a todas las causas de acción que Scotiabank, hoy WM Capital presentó contra Gables. Consecuentemente, dicho acuerdo transaccional contemplaba la ejecución de las hipotecas que gravaba los bienes sobre los cuales Barreras reclamó que eran de su propiedad. De igual manera incluyó la ejecución de las cesiones de las rentas obtenidas de los arrendamientos a favor de Scotiabank, hoy WM Capital sobre las que la parte peticionaria también reclamaba tener un interés propietario en virtud del contrato de arrendamiento antes aludido.

En oposición a lo anterior, el 7 de enero de 2015 la parte peticionaria presentó un escrito titulado “Moción en respuesta a acuerdo de transacción para que se dicte sentencia entre Scotiabank, hoy WM Capital y Gables y solicitud de paralización de los procedimientos en este caso”. En síntesis, Barreras adujo que el acuerdo transaccional no podía ser avalado, toda vez que las garantías a favor del Banco estaban subordinadas al contrato de arrendamiento entre la parte peticionaria y Gables. Expuso que tales intereses propietarios habían sido traídos a la atención del foro primario por lo cual se le reconoció su derecho a intervenir.

Por tales razones, Barreras urgió al Tribunal de Primera Instancia a que tomara en consideración sus derechos como parte interventora y no dictara sentencia a favor de los términos dispuestos en el acuerdo de transacción. Además, solicitó la paralización de los procedimientos hasta tanto se resolviera el caso de desahucio, toda vez que ello ayudaría a determinar la vigencia del contrato de arrendamiento y los intereses propietarios que pudiera tener Barrera. Según explicó, lo anterior le permitiría al foro recurrido conceder un remedio más completo y adecuado para todas las partes envueltas.

Posteriormente, tras varias mociones y trámites procesales, el 5 de febrero de 2015 el foro primario emitió Resolución en donde acogió la posición de la parte peticionaria. Expuso en su dictamen que no daba su aprobación al acuerdo propuesto por Scotiabank y Gables. Según explicó, la ejecución de las garantías hipotecarias que ambas partes pactaron recaía sobre propiedades cuya titularidad se derivaba del contrato de arrendamiento entre Barreras y Gables, contrato cuya vigencia todavía estaba en disputa. Por tales razones, determinó que era esencial que se resolviera dicha controversia, pues ello tendría efecto sobre los derechos que pudiera tener el Banco con relación a las garantías que solicitó ejecutar. Fundamentó que la necesidad de lo anterior se debía a que las garantías a favor de Scotiabank, hoy WM Capital estaban supeditadas a la vigencia del contrato de arrendamiento, toda vez que del mismo surgió el derecho a edificar en suelo ajeno el edificio sobre el cual recaía la garantía a favor del Banco y los correspondientes arrendamientos. No obstante lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia hizo la salvedad que ello no impedía cualquier otra oferta transaccional en donde Gables pudiera reconocer la deuda reclamada en su contra y, a su vez, el Banco pudiera ejecutar cualesquiera otras garantías. En fin, concluyó que

cualquier reclamo de ejecución de garantías sobre el edificio en cuestión sería prematuro hasta tanto se resolviera la controversia sobre la vigencia del contrato de arrendamiento entre Barreras y Gables.

Inconforme con dicho dictamen, tanto el Banco como Gables de manera conjunta, solicitaron reconsideración. Luego, tras varias mociones y trámites procesales, el 28 de abril de 2015 el Tribunal de Primera Instancia reconsideró su dictamen previo. Determinó esta vez que el referido contrato de arrendamiento continuaba vigente, pues no existía dictamen alguno que decretara la resolución del mismo. Así las cosas, fundamentó que existiendo un contrato de arrendamiento vigente de por medio, ello no era óbice para que se pudiera acoger el acuerdo de transacción propuesto por el Banco y Gables. Según explicó, sería prematuro conocer en esa etapa de los procedimientos si Scotiabank, hoy WM Capital ejecutaría alguna garantía que pudiera afectar el interés propietario de Barreras. Bajo tales fundamentos, el foro primario acogió el acuerdo de transacción propuesto por Scotiabank, hoy WM Capital y Gables.<sup>11</sup>

Inconforme, el 22 de mayo de 2015 Barreras presentó una Solicitud de Reconsideración de la Resolución dictada por el foro primario el 28 de abril de 2015. En síntesis, la parte peticionaria reiteró que las garantías a favor del Banco dependían, a su vez, del resultado del pleito sobre desahucio y el contrato de arrendamiento entre Barreras y Gables. Indicó que la controversia sobre el contrato de arrendamiento aún estaba pendiente de resolverse mediante mediación. Por tales razones, urgió al foro primario a que reconsiderara su dictamen en el que acogió dicho acuerdo y lo dejara sin efecto hasta tanto culminara el procedimiento de

---

<sup>11</sup> Cabe indicar que para la misma fecha antes indicada, luego de acoger el acuerdo transaccional entre el Banco y Gables, el TPI dictó sentencia incorporando todos sus términos y le puso fin al pleito de cobro de dinero y ejecución de garantías entre Scotiabank, hoy WM Capital y Gables.

mediación. Fundamentó que ello era necesario para evitar incongruencias entre dicho dictamen y el resultado de mediación que en su día recayera. Sin embargo, el 16 de julio de 2015 el foro primario emitió Resolución mediante la cual declaró no ha lugar la solicitud de Barreras.

Inconforme, el 6 de agosto de 2015 la parte peticionaria compareció ante este Tribunal y le imputó al foro primario al aprobar el acuerdo de transacción. Según planteó, dicho acuerdo permite que se ejecuten las hipotecas de Scotiabank, hoy WM Capital y se venda en pública subasta el edificio cuya titularidad se está dilucidando en arbitraje, ya que la garantía hipotecaria de Scotiabank, hoy WM Capital está supeditada al derecho de Gables sobre la edificación en suelo ajeno, que cesó con la terminación válida del contrato de arrendamiento.

A su vez, Scotiabank, hoy WM Capital y Gables comparecieron por separado en oposición al recurso incoado por Barreras.

Por un lado, el Banco argumentó que Barreras pretende la revocación del dictamen recurrido mediante premisas especulativas y carentes de concreción. En específico, expuso que no existe ningún dictamen judicial que decrete la terminación del contrato de arrendamiento como tampoco existe dictamen alguno que adjudique a Barreras derechos propietarios sobre los bienes en cuestión. Por tales razones, adujo que el derecho real que posee la parte peticionaria sobre el solar en el cual se edificó el edificio hipotecado a favor del Banco en nada se verá afectado por la ejecución de la garantía que afecta el mismo. Añadió que en todo caso, luego de la venta del edificio en pública subasta, Barreras tendrá un nuevo arrendatario como nuevo titular del edificio en cuestión.

Por otro lado, Gables argumentó, primeramente, que en la Resolución de 28 de abril de 2015 el foro primario no solamente

acogió el acuerdo de transacción entre el Banco y Gables, sino que tampoco le reconoció a Barreras su derecho a intervenir al haber expresado: “Nada más que proveer en cuanto a la interventora”.<sup>12</sup> Por tales razones, expuso que la parte peticionaria no tenía derecho a solicitar la revisión del dictamen recurrido, toda vez que ya no era parte en el pleito determinar el foro primario que era especulativa la contención de Barreras. Además, argumentó que, en todo caso, Barreras no logró establecer cómo su interés propietario quedaría afectado ante la ejecución de las garantías por parte del Banco. Especificó que el presente caso versa sobre la ejecución de las garantías hipotecarias de Scotiabank, hoy WM Capital sobre los bienes en cuestión, cuya titularidad emana del referido contrato entre Gables y Barreras, el cual continúa vigente. Al seguir vigente dicho contrato, Barreras no puede reclamar tener un interés propietario sobre los bienes antes mencionados que Gables usó como garantía de sus obligaciones ante Scotiabank, hoy WM Capital. De igual manera fundamentó que el foro primario permitió la ejecución de las garantías a favor de Scotiabank, hoy WM Capital al reconocer que a Barreras no se le afectaba derecho alguno respecto al contrato de arrendamiento el cual tiene un rango prioritario en el Registro de la Propiedad. Explicó que, al tenor de lo anterior, todos los derechos que pudieran dilucidarse y disponerse en el caso de ejecución de garantías quedarían sujetos comoquiera a los derechos que Barreras tenga como arrendador en virtud del contrato de arrendamiento entre la parte peticionaria y Gables.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a discutir.

---

<sup>12</sup> Véase, Apéndice, págs. 393-395.

## II.

A. *El auto de certiorari*

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. El concepto discreción necesariamente implica la facultad de elegir entre diversas opciones. *IG Builders Corp. et al v. BBVAPR*, supra, pág. 338.

En *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011), nuestro Tribunal Supremo tuvo la oportunidad de interpretar la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, (32 LPRA Ap. V). En dicho caso, se expresó que la Regla 52.1, supra, fue objeto de cambios fundamentales dirigidos a “evitar la revisión judicial de aquellas órdenes o resoluciones que dilataban innecesariamente el proceso, pues, pueden esperar a ser revisadas una vez culminado el mismo, uniendo su revisión al recurso de apelación”. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 593-94, supra; R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Ed. Lexis-Nexis, 2010, sec. 5515a, pág. 475.

El Tribunal Supremo añadió que este cambio fue motivado principalmente por el gran cúmulo de recursos presentados para revisar órdenes y resoluciones, que provocaban una dilación innecesaria del proceso. Así pues, las enmiendas a la regla tuvieron el fin de agilizar los procedimientos y evitar la paralización de los casos por tiempo considerable de manera innecesaria. *Job Connection Center v. Supermercados Econo*, 185 DPR 585, 594 (2012); *Informe de la Comisión de lo Jurídico Civil del Senado de*

*Puerto Rico sobre P. de la C. 2991*, 11 de noviembre de 2010, pág.

2.

La referida Regla 52.1, *supra*, dispone:

Todo procedimiento de apelación, *certiorari*, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

En virtud de lo anterior, presentado un recurso de *certiorari*, este Tribunal debe considerar en primer lugar, si el asunto objeto de revisión está comprendido entre los asuntos revisables, al tenor de la antes citada Regla 52.1. Superada esta etapa, y de concluir que el asunto es revisable al crisol de dicha regla, es preciso realizar una segunda evaluación, a la luz de los criterios esbozados por la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, (4 LPR Ap. XXII-B). *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, *supra*, pág. 596. Así pues, para poder ejercer sabiamente nuestra facultad discrecional en la consideración de los asuntos planteados mediante dicho recurso, el precepto antes mencionado dispone lo siguiente:

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 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 LPR Ap. XXII-B).

### *B. El debido proceso de Ley*

La Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico establece que ninguna persona será privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., LPR Tomo 1. Este principio esencial también se recoge en la Quinta y Decimocuarta Enmienda de la Constitución de Estados Unidos. En su sustrato, este derecho garantiza que los ciudadanos no perderán su libertad o su propiedad sin la oportunidad básica de ser oído. Según ha sido interpretada dicha garantía constitucional, el debido proceso de ley se refiere al derecho de toda persona a tener un proceso justo y con todas las garantías que ofrece la ley, tanto en el ámbito judicial como en el administrativo. *Marrero Caratini v. Rodríguez Rodríguez*, 138 DPR 215, 220 (1995).

Ahora bien, este derecho fundamental se manifiesta en dos dimensiones: la sustantiva y la procesal. Véase, *Calderón Otero v. CFSE*, 181 DPR 386, 397-398 (2011); *Domínguez Castro et al. v. E.L.A. I*, 178 DPR 1, 35 (2010). En su vertiente sustantiva, el debido proceso de ley representa una barrera para acciones estatales que sean arbitrarias o caprichosas que afecten los derechos fundamentales de los ciudadanos. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 887 (1993). Por su parte, en su vertiente propiamente procesal, el debido proceso de ley requiere que, de verse afectado algún derecho de propiedad o libertad de un

ciudadano, este tendrá acceso a un proceso que se adherirá a los principios de justicia e imparcialidad. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, supra, pág. 887-888. Esto es, para que entre en vigor la protección que ofrece este derecho, en su vertiente procesal, tiene que estar en juego un interés individual de libertad o propiedad. *Íd*; véase, además, *Pueblo v. Pagán Rojas*, 187 DPR 465, 479 (2012).

En fin, el debido proceso de ley procesal impone la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y propiedad del individuo se haga a través de un procedimiento que sea justo y equitativo. Es decir, el debido proceso de ley es pragmático y debe ser fundamentalmente justo al individuo en la resolución de los hechos y derechos que sirven de base para aquellas acciones que le privan de su vida, libertad o propiedad. Véase, *In re García Vega*, 741 DPR 755 (2013).

A su vez, la jurisprudencia ha establecido diversos requisitos que debe cumplir todo procedimiento adversativo para satisfacer las exigencias del debido proceso, a saber: (1) notificación adecuada del proceso; (2) proceso ante un juez imparcial; (3) oportunidad de ser oído; (5) derecho a contrainterrogar testigos y examinar evidencia presentada en su contra; (6) tener asistencia de abogado; y (7) que la decisión se base en el récord. *Rosa Maisonet v. ASEM*, 192 DPR 368, 384 (2015); *Díaz Carrasquillo v. García Padilla*, 191 DPR 97, 110-111 (2014). En lo pertinente al presente caso, como principio fundamental del debido proceso se ha consagrado el derecho de toda persona a ser oído antes de ser despojado de algún interés protegido. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, supra, pág. 889. Por tanto, la privación de la libertad o propiedad sin notificación u oportunidad de ser oído se ha considerado siempre ajeno al debido proceso. *Íd.*

## III.

La contención de la parte peticionaria consiste en que mediante la Resolución recurrida el foro primario acogió el acuerdo de transacción propuesto por Scotiabank, hoy WM Capital y Gables. Según especificó, dicho acuerdo de transacción atenta contra sus intereses propietarios, pues las garantías que Scotiabank, hoy WM Capital que pretenden ejecutar mediante dicho acuerdo recaen sobre unos bienes en los cuales Barreras reclama tener un interés propietario. Según Barreras, sus intereses propietarios emanan de un contrato de arrendamiento previo entre Barreras y Gables. Dicho contrato de arrendamiento concedía a Gables el derecho a edificar sobre suelo ajeno perteneciente a Barreras. Entre las cláusulas pactadas en el contrato de arrendamiento, acordaron que ante el incumplimiento de Gables con sus obligaciones como arrendatario, lo edificado por ésta última sobre el suelo ajeno y los respectivos frutos que emanaran del mismo pasarían a ser propiedad del arrendador de surgir un incumplimiento de parte de Gables. Esto es, que de Gables incumplir con sus obligaciones como arrendatario, el edificio junto con los arrendamientos producidos en el mismo pasarían a ser propiedad de Barreras.

Ahora bien, Barreras expuso que la vigencia del referido contrato de arrendamiento aún está pendiente de ser resuelta mediante un procedimiento de mediación, conforme lo ordenado en la sentencia de este Tribunal en los casos consolidados KLAN201401068 y KLAN201401070. Así las cosas, adujo que la titularidad de los bienes utilizados como garantías está supeditada al resultado del caso sobre el contrato de arrendamiento. De igual manera sostuvo que las garantías que Scotiabank, hoy WM Capital pretende ejecutar, también dependen de dicho resultado.

De esta manera, la parte peticionaria sostuvo que el foro primario erró al haber acogido el acuerdo de transacción, pues en el mismo no se tomaron en consideración los intereses de Barreras, intereses por los cuales el foro primario le reconoció su derecho a intervenir. Por tales razones, recurrió de la Resolución mediante la cual el foro recurrido acogió el acuerdo de transacción y, a su vez, solicitó la paralización de los procedimientos de la ejecución de la sentencia. Argumentó que de proceder con la ejecución de dicho acuerdo sin antes esperar por el resultado del proceso de mediación que en su día recaiga, ello corre el riesgo de que ambos resultados sean irreconciliables entre sí.

Ahora bien, debido a que los hechos del presente caso involucran distintas partes, contratos y argumentos, resulta de suma importancia exponer los eventos claves para la disposición del presente caso.

Primeramente, el Banco presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de garantías contra Gables en virtud de un contrato de préstamo. Se desprende del expediente que ante las obligaciones para con Scotiabank, hoy WM Capital, Gables dio en garantía el solar, el edificio y los arrendamientos que devengaba del mismo. A su vez, el Banco solicitó al foro primario la ejecución de dichas garantías debido al incumplimiento de Gables.

Por otro lado, compareció Barreras y solicitó intervenir en dicho procedimiento. Según alegó, la parte peticionaria tenía un interés propietario sobre los bienes que Scotiabank, hoy WM Capital pretendía ejecutar como garantías por lo cual era indispensable su intervención. Explicó que sus intereses propietarios emanaban de un contrato de arrendamiento anterior que Barreras y Gables otorgaron. Se trataba de un contrato de arrendamiento con derecho a edificar en suelo ajeno. Esto es, Barreras como arrendador le concedió a Gables como arrendatario

el derecho a edificar en un solar perteneciente a la parte peticionaria. Entre las cláusulas pactadas, se acordó que ante el incumplimiento de Gables con sus responsabilidades como arrendatario, lo edificado junto con los frutos que produjera pasaría a ser propiedad de Barreras, pues dicho incumplimiento daba paso a la resolución del contrato por razones atribuibles al arrendatario. Con ello, el edificio construido por Gables en el solar de Barreras y los arrendamientos que devengaba del mismo pasarían a ser propiedad de la parte peticionaria. Así las cosas, Barreras sostuvo que ante el incumplimiento de Gables se resolvió el contrato de arrendamiento y tales bienes pasaron a ser propiedad suya. Por ello, Barreras procedió con una acción de desahucio contra Gables. La demanda fue declarada ha lugar por el foro primario y posteriormente dejada sin efecto por este Tribunal.<sup>13</sup> Dicho caso, en el que debe dilucidarse también la vigencia del contrato de arrendamiento, fue referido a mediación conforme lo pactado por las partes otorgantes. Al presente, el caso de desahucio está pendiente a ser resuelto mediante mediación, por lo que todavía no hay una determinación respecto a la vigencia del contrato de arrendamiento. Así las cosas, Barreras argumentó que las garantías del Banco estaban supeditadas a los derechos de la parte peticionaria, toda vez que los mismos se derivan del contrato de arrendamiento aún en controversia.

Ante dicho escenario, el Tribunal de Primera Instancia le reconoció a Barreras su derecho a intervenir, pues debido a la naturaleza del reclamo de Scotiabank, hoy WM Capital, los intereses de la parte peticionaria podían verse afectados. Por su parte, tanto el Banco como Gables, presentaron un acuerdo de transacción en el cual estipularon que se dictara sentencia contra Gables y se procediera con la ejecución de las garantías a favor del

---

<sup>13</sup> Casos cons. KLAN201401068 y KLAN201401070.

Banco. No obstante, Barreras se opuso a ello. En síntesis, adujo que no procedía que se acogiera el referido acuerdo de transacción, toda vez que dicho acuerdo atentaba contra sus intereses propietarios por los cuales se le había reconocido su derecho a intervenir en el pleito. Además, argumentó que debido a que los intereses de Scotiabank, hoy WM Capital dependían de los derechos de la parte peticionaria en cuanto al contrato de arrendamiento, era necesario esperar a que se resolviera la controversia sobre el contrato de arrendamiento entre Barreras y Gables.

El foro primario determinó originalmente que no procedía coger el acuerdo de transacción debido a que el mismo podía atentar contra los intereses propietarios que pudiera tener Barreras sobre los bienes utilizados como garantías. A su vez, el Banco y Gables solicitaron reconsideración de dicho dictamen y argumentaron que la contención de Barreras era especulativa, toda vez que no existía un dictamen que decretando la resolución del contrato de arrendamiento y por lo cual los bienes utilizados como garantía no eran propiedad de la parte peticionaria. Por tales razones, sostuvieron que procedía el acoger el acuerdo de transacción propuesto. Tras evaluar los argumentos esbozados por las parte, el foro primario reconsideró su dictamen previo y acogió el acuerdo de transacción entre Scotiabank, hoy WM Capital y Gables.

Como expusiéramos anteriormente, constituye una garantía constitucional que nadie será despojado de su propiedad ni libertad sin el debido proceso de ley. A su vez, dicha garantía tienes dos vertientes: la sustantiva y la procesal. En lo pertinente, para que se active la protección del debido proceso de ley en su vertiente procesal se requiere de la existencia de un derecho o interés propietario que pueda verse afectado ya sea por la

actuación del estado o por un dictamen que recaiga en contra de dicha parte. De igual manera *se ha consagrado como principio fundamental del debido proceso el derecho de toda persona a ser oída antes de ser despojado de su propiedad*. Privar de la propiedad *sin una oportunidad de ser oída* es ajeno al debido proceso. Por tales razones, resulta de suma importancia salvaguardar el derecho que tiene toda parte de que no se le despoje de su propiedad sin antes haber mediado un debido proceso de ley, pues se trata de una garantía de raíz constitucional.

Según se desprende de los hechos, inicialmente el foro primario le reconoció a Barreras su derecho a intervenir en la demanda de cobro de dinero y ejecución de garantías incoada por el Banco. Ello debido a la naturaleza de las alegaciones traídas por la parte peticionaria como parte interventora, pues el Banco solicitó la ejecución de unas garantías sobre unos bienes en los cuales Barreras reclamó tener un derecho propietario. Esto es, Scotiabank, hoy WM Capital solicitó al foro primario que ordenara la ejecución de las garantías que gravaban los siguientes bienes: el solar (finca núm. 20584), el edificio (finca núm. 35957) y los arrendamientos del mismo (Leasehold Mortgage). Conforme a ello, el Banco y Gables propusieron un acuerdo de transacción mediante el cual se pactó, entre otras cosas, que se ejecutara las garantías antes mencionadas.

Consta en el expediente que la finca núm. 20584 fue inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de Barreras. Por otro lado, tanto la finca núm. 35957 como los arrendamientos, son bienes cuya titularidad todavía están en disputa, pues la misma depende del resultado de la controversia sobre el contrato de arrendamiento entre Barreras y Gables. A la luz de ello, es forzoso concluir que la ejecución de dicho acuerdo transaccional pone en riesgo los derechos de Barreras. Además, la determinación del foro primario

también corre el riesgo de ser contradictoria al eventual resultado del proceso de mediación aún pendiente sobre la vigencia del contrato de arrendamiento y los derechos propietarios que puedan resultar del mismo tanto para Barreras como para Scotiabank, hoy WM Capital. Sin embargo, cabe indicar que entendemos que el foro primario podía acoger el acuerdo de transacción *respecto a la deuda*, pues la misma existe y no fue impugnada por Gables, aunque erró al determinar que no había nada más que proveer con relación a Barreras.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de certiorari, se revoca el dictamen recurrido y se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos, en consonancia con lo aquí expresado.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones