

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE SAN JUAN Y GUAYAMA
PANEL I

FIRSTBANK PUERTO RICO Recurrido v. COLONIAL PARKING CORPORATION Recurrido UNITED SURETY & INDEMNITY COMPANY "USIC" Peticionario	KLCE201400737	CERTIORARI Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan CIVIL NÚM.: K CD2013-1603 SOBRE: Sentencia por Consentimiento y Ejecución de Hipoteca
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Ramos Torres, Juez Ponente

**SENTENCIA
en reconsideración**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones United Surety & Indemnity Company (USIC, peticionaria) mediante escrito de apelación, que fue acogido como recuso de *Certiorari* mediante Resolución emitida el 28 de mayo de 2014. USIC nos solicita la revocación de una orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), en el caso civil núm. K CD2013-1603, que denegó una *Oposición a moción de orden y mandamiento sobre cancelación de gravámenes posteriores* presentada por la peticionaria. El TPI expresó que, al denegar previamente una solicitud de

intervención en el caso, la parte está impedida de solicitar remedio alguno en este pleito.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se expide el auto y se revoca la resolución recurrida.

I.

USIC emitió una **fianza de garantía financiera** a favor de Colonial Parking Corporation (Colonial), para garantizar solidariamente al Centro de Recaudación de Impuestos Municipales (CRIM) el pago de las contribuciones sobre una propiedad inmueble del que Colonial es dueña, ubicada en el Viejo San Juan. Allá para marzo de 2011, Colonial había incurrido en mora con el CRIM. Por ello, el CRIM reclamó a USIC que satisficiera el pago de la deuda de Colonial. Como consecuencia de ese incumplimiento, USIC emitió un pago por la cantidad de \$1,812,442.00, en satisfacción de la deuda incurrida.

Posteriormente, USIC y el CRIM suscribieron un acuerdo de cesión con el propósito de ceder y traspasar a USIC todos los derechos y acciones del CRIM contra Colonial, "resultantes y a consecuencia de la deuda por concepto de contribuciones de ingresos municipales sobre la propiedad inmueble"¹ sita en el Viejo San Juan. El 8 de febrero de 2012, ya suscrito el acuerdo de cesión entre las partes, USIC presentó una instancia ante el Registro de la Propiedad para inscribir un gravamen preferente sobre los derechos de Colonial sobre el inmueble y la superficie en la que se encuentra ubicada. La intención de USIC con la presentación de la instancia era subrogarse en los derechos del CRIM provistos en el Artículo 3.30 de la Ley Núm. 83-1991, mejor conocida como la

¹ Anejo 5 del apéndice del peticionario, pág. 37.

Ley de contribución municipal sobre la propiedad de 1991, 21 L.P.R.A. sec. 5080.²

Contemporáneo a la presentación de la instancia antes mencionada, USIC presentó ante el TPI una demanda por cobro de dinero contra Colonial en la que reclamó su derecho de recobro como fiadora por las cantidades desembolsadas al CRIM y solicitó al TPI una orden de ejecución de embargo una vez quedara inscrito en el Registro de la Propiedad el gravamen antes mencionado. Días más tarde, FirstBank presentó una solicitud y demanda de intervención en el caso en la que alegó, esencialmente, que USIC, con la interposición de la demanda, pretendía poner en vigor el embargo estatutario que la ley Núm. 83 le concede al CRIM, sin la presencia de FirstBank como acreedor directamente afectado por las pretensiones de USIC. Arguyó, además, que el CRIM, como criatura del Estado, no tiene la facultad en ley de ceder sus derechos, poderes, prerrogativas y las facultades punitivas propias del Estado para cobrar contribuciones, por lo que el acuerdo de cesión celebrado entre las partes constituye un acto *ultra vires* y, por lo tanto, nulo.³ El TPI concedió la intervención del banco en el caso.

Sin embargo, en enero de 2013 la Registradora de la Propiedad notificó a USIC que la instancia presentada adolecía de faltas que impedían su inscripción.⁴ A raíz de ello, USIC presentó un escrito de recalificación en el que alegó la cesión a su favor del gravamen preferente del CRIM. Entretanto, la acción por cobro de dinero continuaba dilucidándose ante el TPI.

² Este artículo provee para que la contribución que impone el CRIM constituya el primer gravamen sobre la propiedad, con prelación sobre cualesquiera otros gravámenes, ya pesen estos sobre ella antes o después que el gravamen determinado por dicha contribución.

³ Oposición a solicitud de *Certiorari*, pág. 5

⁴ Conforme la notificación del Registro de la Propiedad, la anotación de embargo a base de cobro de dinero debe darse por orden del Tribunal.

FirstBank solicitó al foro de primera instancia que se dictara Sentencia por consentimiento al amparo de la Regla 35.4 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 35.4.⁵ Por consiguiente, el TPI dictó Sentencia conforme al acuerdo entre FirstBank y Colonial,⁶ condenó a esta última a pagar la cantidad adeudada y autorizó al banco a proceder con el embargo en ejecución de sentencia. Eventualmente se publicó el Aviso de pública subasta, el cual incluyó el asiento de presentación de la instancia presentada por USIC como uno de los gravámenes posteriores que serían afectados y eliminados por la ejecución. A esos efectos, USIC presentó Demanda de intervención y arguyó que la ejecución de la sentencia no podía afectar el asiento de presentación de la Instancia presentada por USIC, toda vez que el gravamen solicitado, de ser inscrito, tendría prelación sobre todas las hipotecas inscritas sobre el inmueble, propiedad de Colonial, inclusive las de FirstBank.

El TPI celebró una vista argumentativa al respecto y luego de escuchar los argumentos de las partes emitió una Resolución y Orden mediante la cual, entre otros extremos, denegó la solicitud de intervención de USIC y ordenó la continuación de la subasta. El TPI basó su decisión en que la ejecución no afectaría los derechos que podría tener USIC sobre la propiedad, de inscribirse en su momento el gravamen preferente al que alega tener derecho. Inconforme, USIC presentó ante este foro intermedio un recurso de *Certiorari* mediante el cual solicitó la revocación de la Resolución que denegó su

⁵ El TPI le asignó a la moción el número de caso civil KCD2013-1603.

⁶ Mediante el acuerdo, las partes estipularon que (1) Colonial le adeuda a FirstBank la suma principal de \$36,121,295.00 más gastos y honorarios de abogado por motivo de varios préstamos otorgados por FirstBank a Colonial; (2) para garantizar el pago de la suma adeudada, Colonial entregó en prenda a FirstBank 17 pagarés garantizados por varias hipotecas constituidas sobre un inmueble, según descritos en el acuerdo; (3) Colonial consentía a que se dictara Sentencia en su contra; y (4) FirstBank podía proceder con la ejecución de la Sentencia mediante la venta en pública subasta de la finca en cuestión.

solicitud de intervención. Un panel hermano emitió Resolución que denegó la expedición del recurso. USIC no recurrió al Tribunal Supremo, por lo que el dictamen apelativo advino final y firme. Finalmente se llevó a cabo la subasta, cuya buena pro se la adjudicó FirstBank.

Como parte del proceso de ejecución del inmueble, FirstBank solicitó al TPI que emitiera un mandamiento sobre cancelación de gravámenes posteriores relacionados a la hipoteca ejecutada, a lo que USIC se opuso mediante moción aduciendo que FirstBank no podía solicitar la cancelación del asiento de presentación y que el TPI no tenía jurisdicción para ordenar a la Registradora de la Propiedad a ello. FirstBank solicitó el desglose de la oposición basándose en que USIC, por no ser parte del pelito, estaba impedido de solicitar remedios en el mismo.

Mientras estos asuntos se dilucidaban ante el TPI, la Registradora de la Propiedad denegó el escrito de recalificación presentado por USIC y a su vez efectuó una anotación preventiva de denegatoria de inscripción sobre el inmueble. Oportunamente, USIC presentó un Recurso Gubernativo ante el Tribunal Supremo para recurrir de la denegatoria de la Registradora de la Propiedad.⁷

Por otro lado, el TPI denegó la oposición de USIC sobre la moción de cancelación de gravámenes posteriores y apercibió a la parte que no podía solicitar remedio en el caso porque la intervención ya había sido negada. Luego de presentar reconsideración y que la misma fuera declarada no ha

⁷ Sobre dicha controversia, el 13 de enero de 2015 el Tribunal Supremo emitió una opinión donde ordenó a la Registradora de la Propiedad inscribir el gravamen solicitado.

lugar por el foro *a quo*, USIC acude nuevamente ante nos y aduce que el foro primario cometió los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI al denegar la segunda solicitud de intervención de USIC en el caso civil número K CD2013-1603 (908), en el cual FirstBank solicitó que el TPI expidiera una orden a la Registradora de la Propiedad de la Sección Primera de San Juan para que cancele el Asiento de Presentación 1241 del Diario 1098 (al día de hoy una anotación preventiva de denegatoria anotada en el folio 29 del tomo 200 de San Juan, bajo la finca 4678, identificada como Anotación letra A) como si fuese un gravamen anterior de los que quedaron afectados y eliminados por la subasta pública efectuada el 9 de diciembre de 2013.

Erró el TPI al determinar que habiéndose denegado la primera solicitud de intervención, USIC no podía, dado el nuevo orden de las cosas, presentar una segunda solicitud de intervención y suplicar al TPI que emitiera un remedio para proteger sus intereses propietarios sobre el Edificio Portuario embargado y vendido en pública subasta en este caso.

En síntesis, USIC alega que el TPI erró al denegar lo que la parte entiende fue una segunda solicitud de intervención y el estado de desprotección de sus intereses sobre la propiedad embargada que conllevó la referida denegatoria.

A continuación, veamos los preceptos legales que fundamentan nuestra determinación de revocar el recurso instado.

II.

-A-

Como ocurre en todas las instancias en que se confiere discreción judicial, esta no se da en el vacío ni en ausencia de parámetros que la guíen y delimiten. Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, 183 D.P.R.580, 586 (2011). En el caso de un recurso de *certiorari* ante este foro apelativo intermedio, tal discreción se encuentra demarcada por la Regla 40 de nuestro

reglamento, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B. En ella se detallan los criterios que debemos tomar en cuenta al ejercer tal facultad discrecional:

(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 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

Debemos tener presente que el *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional, que debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 D.P.R. 83, 86 (2008); Pérez v. Tribunal de Distrito, 69 D.P.R. 4 (1948). El concepto de discreción ha sido definido como "el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción". Pueblo v. Ortega Santiago, 125 D.P.R. 203, 211 (1990). El ejercicio adecuado de la discreción judicial está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad. Pueblo v. Hernandez Villanueva, 179 D.P.R. 872, 890 (2010). No obstante, la discreción no debe hacer abstracción del resto del derecho. Es decir, discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial

para llegar a una condición justiciera. Pueblo v. Rivera Santiago, 176 D.P.R. 559, 580 (2009), Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 D.P.R. 83, 98 (2008), García v. Padró, 165 D.P.R. 324 (2005). La decisión tomada debe sostenerse en el estado de derecho aplicable a la cuestión planteada.

-B-

La intervención es un vehículo procesal mediante el cual un tercero comparece, voluntariamente o por necesidad, y solicita ser incluido en una acción pendiente ante los Tribunales. Sin embargo, esta disposición no es fuente de derechos sustantivos ni establece causa de acción alguna. IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 D.P.R. 307, 320 (2012). El solicitante presenta una reclamación o defensa y, de permitirlo el foro, se convierte en parte para fines de la reclamación o defensa planteada. J. A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, Publicaciones J.T.S., 2000, T. III, pág. 427; S.L.G. Ortiz Alvarado v. Great American Life Assurance Co. of P.R., 182 D.P.R. 48, 79 (2011); IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 321. La utilidad de este mecanismo procesal estriba en ofrecer protección a un nutrido e indefinido grupo de personas con variados intereses, en ocasiones de importancia pecuniaria o legal. Ready Mix Concrete v. Ramírez de Arellano & Co. Inc., 110 D.P.R. 869, 873 (1981). Asimismo, mediante esta figura se procura lograr un balance entre la economía procesal lograda al atender varios asuntos conjuntamente y la necesidad de que los casos concluyan con celeridad. IG Builders Corp. v. BBVA, *supra*.

La Regla 21 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 21, regula el mecanismo de intervención. Esta distingue entre la intervención como cuestión de derecho y aquella que es permisible. S.L.G. Ortiz Alvarado v. Great

American, 182 D.P.R. 48, 79 (2011). Así pues, la intervención procede como cuestión de derecho cuando así se disponga por ley o las Reglas de Procedimiento Civil lo establecen o el que solicite la intervención reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado con la disposición final del pleito. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 21.1.

De otro lado, la intervención permisible procede cuando por ley se le confiera al solicitante un derecho condicional a intervenir o cuando la reclamación o defensa del solicitante y el pleito principal tengan en común una cuestión de hecho o de derecho. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 21.2. Se trata de una petición sobre la cual el Tribunal de Primera Instancia tiene amplia discreción al evaluarla. Al ejercer esa discreción, el Tribunal deberá considerar si la intervención dilatará indebidamente los procedimientos o si perjudicará la adjudicación de los derechos de las partes originales. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 21.2; R. Hernández Colón, Derecho Procesal Civil, 1997, pág. 123. Por tanto, al evaluar una solicitud de esta índole debe analizarse en primer lugar **“si existe de hecho un interés que amerite protección y (...) si ese interés quedaría afectado, como cuestión práctica, por la ausencia del interventor en el caso.”** (Citas omitidas) (Énfasis nuestro). S.L.G. Ortiz Alvarado v. Great American, *supra*, pág. 80; IG Builders Corp. v. BBVA, *supra*.

El criterio que se utilizará para determinar si procede acoger o denegar la solicitud de intervención depende del “interés en la economía procesal representada por la solución en un solo pleito de varias cuestiones relacionadas entre sí y el interés en evitar que los pleitos se compliquen y eternicen innecesariamente”. Chase Manhattan Bank v. Nesglo, 111 D.P.R.

767, 770 (1981); S.L.G. Ortiz Alvarado v. Great American., *supra*, pág. 80. Si bien la regla que permite la intervención debe interpretarse liberalmente, ello no equivale a que toda duda posible debe resolverse a favor de la intervención. *Id.*, pág. 770; IG Builders Corp. v. BBVAPR, *supra*.

La Regla 21 tiene, a su vez, siete subsecciones, cada una de las cuales atiende un aspecto particular del proceso. La Regla 21.4, *infra*, establece que el proceso de intervención comienza con una solicitud al tribunal mediante la cual la parte interesada deberá exponer aquellos fundamentos que justifican su injerencia en el procedimiento. La solicitud deberá ir acompañada de la alegación que establezca la reclamación o defensa que motive la intervención.

32 L.P.R.A. Ap. V, R. 21.4.

Por otro lado, la Regla 21.5 dispone lo siguiente:

Siempre que un alguacil o alguacila proceda a cumplimentar una orden de ejecución de embargo o cualquier otra orden contra alguna propiedad mueble o inmueble, y dicha propiedad o cualquier parte de ella, o algún interés en ella, sea reclamada por un tercero, éste tendrá derecho a presentar una demanda de intervención. El procedimiento de intervención relacionado con bienes muebles e inmuebles se regirá por estas reglas.

32 L.P.R.A. Ap. V, R. 21.5.

El mecanismo de intervención bajo esta subsección quinta provee para que un tercero solicite intervenir en un caso aún luego de dictarse sentencia en el pleito. Mediante la Regla 31.5, *supra*, el tercero le presenta al tribunal una controversia relacionada con un interés o derecho que pretende ostentar sobre la propiedad que en su día se proyecta ejecutar para hacer efectiva la sentencia. IG Builders Corp. v. BBVAPR, *supra*, pág. 330. La intervención provista en la Regla 21.5 no guarda relación con la controversia principal suscitada entre un demandante y la parte demandada. Más bien, la

reclamación del interventor se circunscribe a salvaguardar aquellos derechos atinentes a la propiedad embargada o sujeta a algún dictamen judicial para responder por la sentencia dictada o que se pueda dictar en su día en el pleito inicial. *Id.*, pág. 331.

La Regla 21.5, *supra*, está redactada en términos mandatorios. Por tanto, una vez presentado *prima facie* un alegado derecho sobre la propiedad embargada, el TPI no tiene discreción para rechazar la intervención. Esta procede como cuestión de derecho en aquellas situaciones en que un tercero invoque tener un derecho o interés preferencial sobre una propiedad que haya sido objeto de una orden de embargo u otro decreto judicial. *Id.*, *Aponte v. Román*, 145 D.P.R. 477, 486 (1998); *Progressive Finance v. LSM Gen. Const.*, 144 D.P.R. 796, 803 (1998).

Con este marco doctrinal en mente, procedemos a su aplicación a la controversia de autos.

III.

En el caso ante nuestra consideración, alega USIC que incidió el TPI al denegar la solicitud de intervención a pesar de poseer un derecho preferente sobre el inmueble subastado. Le asiste la razón.

El 8 de febrero de 2012 USIC presentó una Instancia en el Registro de la Propiedad mediante la cual solicitó la inscripción a su favor de un gravamen preferente. **Dicha inscripción se ordenó mediante opinión del Tribunal Supremo en el caso United Surety v. Registradora, 2015 TSPR 4, 2015 JTS 04, 192 D.P.R. ____ (2015).** Así las cosas, el gravamen de USIC surtió efecto en cuanto a terceros desde la fecha de presentación. Artículo 53 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2256. Esto impide la transmisión de la

finca afectada y produce el cierre registral de la propiedad, por lo que no da paso a la caducidad o a la cancelación de la misma. Rivera Rivera, op.cit., págs. 449, 465. Además, este constituye el primer gravamen sobre la propiedad en cuestión, el cual tiene prelación sobre cualquier otro gravamen en la propiedad, irrespectivo de su naturaleza.

Así pues, USIC tiene un derecho claro a intervenir conforme a la Regla 21.5 de Procedimiento Civil, supra. USIC es una parte indispensable en el procedimiento sobre ejecución de hipoteca y cancelación de gravámenes. Por ende, para que el TPI pueda adjudicar la titularidad del inmueble objeto de la controversia, USIC es una parte indispensable en el proceso. La solicitud de intervención fue incorrectamente denegada por el TPI.

IV.

Por todo lo antes expuesto, se expide el auto, se revoca la resolución recurrida y se devuelve al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos en forma consistente con la presente sentencia.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones