

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE Y HUMACAO  
PANEL VII

DORAL BANK		<i>CERTIORARI</i>
Peticionario		procedente del
		Tribunal de Primera
v.	KLCE201401448	Instancia, Sala
		Superior de Ponce
OSVALDO NESTOR CABRAL CALVO		Civil número:
Recurrido		J CD2011-0004
		Sobre:
		Cobro de Dinero y
		Ejecución de
		Hipoteca por la Vía
		Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

**SENTENCIA**

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

Comparece ante nos Doral Bank (Doral) mediante petición de *certiorari* y solicita la revisión de una resolución emitida el 18 de septiembre de 2014 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (TPI), la cual fue notificada a las partes el 25 de septiembre de 2014. Mediante la referida resolución, se declaró no ha lugar la solicitud presentada por Doral para dejar sin efecto la venta judicial otorgada el 5 de noviembre de 2012 y para que se ordenara la restitución del pagaré hipotecario cancelado en la escritura de venta judicial.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se deniega la expedición del auto solicitado.

**-I-**

El caso de autos comenzó con la presentación de una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria por Doral contra Osvaldo Néstor Cabral Calvo (el señor Cabral). Posteriormente, el señor Cabral fue emplazado personalmente, sin embargo, no compareció en el caso de autos. En vista de lo anterior, Doral solicitó que se emitiera sentencia en rebeldía. Así las cosas, el 2 de septiembre de 2011, el foro primario emitió sentencia en rebeldía contra el señor Cabral.

El 26 de septiembre de 2011, Doral y el señor Cabral otorgaron una "Estipulación y Acuerdo Transaccional" para poner fin a la controversia entre ambos. Tras el incumplimiento del señor Cabral con los términos del referido acuerdo, Doral presentó una "Moción solicitando Ejecución de Sentencia". En su consecuencia, el TPI ordenó la ejecución de la sentencia, y Secretaría emitió el Mandamiento de Ejecución, y el Alguacil suscribió el correspondiente edicto de subasta.

Tras la celebración de la subasta pública para la venta de la propiedad inmueble en controversia, la misma fue adjudicada a Doral por la suma de \$66,000 en abono a la sentencia. A tal efecto, el 5 de noviembre de 2012, Doral otorgó una Escritura de Venta Judicial y Cancelación de Pagaré ante el notario Roberto A. Combas

Martínez mediante la cual se adjudicó el inmueble por la suma de \$66,000.00.

Así pues, el 26 de febrero de 2013, Doral y el señor Cabral presentaron ante el foro primario un "Acuerdo Transaccional Extra-Judicial" mediante el cual el señor Cabral se comprometía al pago del balance adeudado mediante 18 pagos mensuales y la suma de \$1,550 por concepto de restitución de pagaré. Por su parte, tras efectuarse los referidos pagos, Doral le solicitaría al TPI que dejara sin efecto la subasta celebrada el 1 de noviembre y que se permitiera la restitución del pagaré. Tras el cumplimiento del acuerdo por parte del señor Cabral, Doral procedió a presentar su "Moción Solicitando se deje sin Efecto la Venta Judicial Otorgada y se Orden (sic) Restituir el Pagaré". Evaluada la moción presentada por Doral, el foro de instancia declaró la misma no ha lugar. Oportunamente, Doral solicitó reconsideración de dicha determinación, pero la misma fue declarada no ha lugar.

Insatisfecho, Doral presentó una petición de certiorari ante nos señalando la comisión del siguiente error por el TPI:

Erró el TPI al declarar NO HA LUGAR la solicitud para dejar sin efecto la venta judicial y proceder a restituir el pagaré hipotecario cancelado en la venta judicial presentada por la parte demandante-peticionaria sin tomar en consideración el acuerdo de pago entre las partes y que el préstamo fue reinstalado.

El 14 de noviembre de 2014 emitimos resolución ordenándole al señor Cabral a expresarse sobre los méritos del recurso dentro de un término de diez (10) días. Transcurrido el término concedido sin que el señor Cabral se expresara, el 20 de

enero de 2015, mediante resolución, decretamos perfeccionado el recurso.

El 10 de febrero de 2015 le solicitamos al TPI mediante resolución que fundamentara su resolución declarando no ha lugar la moción presentada por Doral. En cumplimiento con dicha orden, el foro de instancia emitió una resolución disponiendo lo siguiente:

NO HA LUGAR la solicitud de reconsideración presentada por la parte demandante. No se presentó precepto legal que justifique que dejemos sin efecto un acto legal válidamente ejecutado, esto es, una venta judicial y la otorgación de la correspondiente escritura. **La otorgación de la escritura tiene el efecto jurídico de transmitir el dominio del título de la propiedad inmueble al mejor postor o en su defecto, al acreedor. Nada impide que las partes otorguen nueva escritura transfiriendo nuevamente la propiedad al deudor en este caso.**

Tampoco es de aplicación el Artículo 131.1 del Reglamento Hipotecario por no ser ésta una situación en la que el pagaré se haya extraviado o perdido, sino de la otorgación de una escritura de transferencia judicial a tenor con los Artículos 192.1 y 188.2 del Reglamento General de la Ley Hipotecaria. (Énfasis nuestro).

**-II-**

**-A-**

El auto de *certiorari*, es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 L.P.R.A. sec. 3491; Pueblo v. Colón Mendoza, 149 D.P.R. 630, 637 (1999). Este recurso procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo.

El recurso de *certiorari* es discrecional y los tribunales deben utilizarlo con cautela y sólo por razones de peso. Pérez v. Tribunal de Distrito, 69 D.P.R. 4 (1948). Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones (el Reglamento), 4 L.P.R.A. Ap. XXII-A, R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso. La referida Regla 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.

Por lo general los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos por el Tribunal de Primera Instancia, "salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial". Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 D.P.R. 170, 181 (1992).

La discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Ramírez Ferrer v. Policía de P.R., 158 D.P.R. 320 (2002). Se incurre en abuso de discreción cuando el juez: (1) no toma en cuenta un hecho material que no podía ser pasado por alto; (2) le concede gran peso a un hecho irrelevante y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o (3) considera todos los hechos materiales y descarta los irrelevantes, pero los sopesa livianamente. Ramírez Ferrer v. Policía de Puerto Rico, *Id.* En cambio, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. Sierra v. Tribunal Superior, 81 D.P.R. 554 (1959).

De ordinario, el ejercicio de las facultades discrecionales por el foro de instancia, merece nuestra deferencia. Como corolario de lo anterior, sólo podrá intervenir un tribunal apelativo con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se

demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. Rivera Durán v. Banco Popular, 152 D.P.R. 140 (2000).

**-III-**

Considerado el derecho antes expuesto y de los criterios establecidos en la Regla 40 de este Tribunal para la expedición del auto de *certiorari*, denegamos la expedición del recurso. La determinación del TPI no constituye un abuso de discreción o error en la aplicación de la norma procesal vigente que justifique nuestra intervención.

**IV.**

Por los fundamentos que expresamos anteriormente, denegamos el auto de *certiorari* solicitado.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones