

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Recurrida

v.

CARLOS RAFAEL
ALVARADO
ENCARNACIÓN, ALICE
NET CARLO y la
Sociedad Legal de
Gananciales por
ambos compuesta, LA
FUENTE TOWN
CENTER, INC.

Apelante

KLCE201401652

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

Civil. Núm.
K CD2011-0995
(504)

Sobre:
COBRO DE DINERO
Y EJECUCIÓN DE
HIPOTECA POR LA
VIA ORDINARIA

Panel integrado por su presidente el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Juez Colom García y el Juez Steidel Figueroa

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de abril de 2015.

Comparecen ante nos el señor Carlos Rafael Alvarado, la señora Alice Net Carlo, la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos y La Fuente Town Center Inc., mediante recurso de *certiorari*, y solicitan la revisión y la revocación de una determinación emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). En ella el Tribunal de Primera Instancia denegó una solicitud de reconsideración realizada por los aquí peticionarios, previamente el tribunal había ordenado la consignación de unas rentas a favor de la parte demandante del caso, Banco Popular de Puerto Rico (BPPR).

Examinados los documentos que surgen del expediente, DENEGAMOS el auto de *certiorari* presentado. Veamos.

I.

El 28 de abril de 2011, el BPPR presentó una demanda en cobro de dinero, ejecución de hipoteca, prenda y garantías personales contra los demandados aquí peticionarios Alvarado-Net y La Fuente Town Center Inc¹. El 4 de noviembre de 2013 el BPPR presentó ante el TPI una *Moción para que se ordene la consignación de los frutos y las rentas de la Propiedad Hipotecada "Caguas Industrial & Commercial Park"*. En ella alegaron que los Alvarado-Net habían incumplido con sus obligaciones de pagar tanto el principal como los intereses de los pagarés de los préstamos y le adeudaban \$18,103,707.04 en concepto de principal más los intereses acumulados. Adujeron que el BPPR tiene gravados con las hipotecas los frutos y las rentas de la propiedad de los demandados relacionada como "Caguas Industrial and Commercial Park" y que a pesar de que los Alvarado-Net devengaban sobre \$70,000.00 mensuales producto de la renta de las propiedades hipotecadas, estaban en incumplimiento con sus obligaciones con el BPPR. Por tal razón alegaron que procedía la consignación de los frutos y rentas de la propiedad hipotecada Caguas Industrial.

Los demandados Alvarado-Net se opusieron a tal solicitud. El 9 de abril de 2014, notificada el 11 de abril de 2014, el TPI dictó una orden concediendo la solicitud del BPPR para que las rentas de Caguas Industrial fueran consignadas en el Tribunal. El BPPR le envió unas cartas a los arrendatarios de Caguas

¹ Los demandados peticionarios habían obtenido tres préstamos de Western Bank garantizados con hipotecas sobre varias propiedades. Una de las propiedades es Caguas Industrial Comercial Park. En las hipotecas había un CUARTO inciso que reza:

Esta hipoteca garantiza y se hace extensiva a:

a [...]

b [...]

c. Las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada.

Véase: Apéndice VII de la parte peticionario, a las págs. 71, 89, 107.

Industrial para que consignaran las rentas en el TPI. Los Alvarado-Net le enviaron cartas a los arrendatarios indicándoles que la carta que les envió el BPPR estaba incorrecta. El BPPR presentó entonces el 7 de mayo de 2014 una *Urgente solicitud de: orden y mandamiento con relación a orden del 9 de abril notificada el 11 de abril de 2014; de sanciones y descalificación de la representación legal de los demandados*. En tal moción solicitaron que el TPI emitiera una orden y mandamiento para diligenciar la orden emitida el 9 de abril de 2014. Los Alvarado-Net presentaron oposición a tal moción, adujeron que el reclamo del BPPR descansaba en el hecho de que los documentos en que se constituyó la hipoteca de la propiedad le permitía exigir las rentas y los frutos de la propiedad, pero que el BPPR no había suscrito un contrato de cesión de rentas. Alegaron que no procedía la orden de consignación, puesto que no existía un acuerdo de cesión de rentas entre las partes.

El 3 de junio de 2014, notificada el 4 de junio de 2014, el TPI emitió una orden declarando *ha lugar* la solicitud del BPPR a los efectos de consignar las rentas y emitió el mandamiento solicitado. Los Alvarado-Net presentaron una *Moción de reconsideración orden consignación rentas Caguas Industrial*. Alegaron que ausente un contrato de cesión de rentas entre las partes el BPPR carecía de un título legítimo para exigir a los arrendatarios de los Alvarado-Net la consignación de sus rentas. El BPPR se opuso; evaluados ambos escritos, el TPI emitió una resolución en la que declaró *no ha lugar* la solicitud de reconsideración presentada por los Alvarado-Net.

Inconforme con tal determinación, acuden ante nos los aquí peticionarios y aducen como señalamientos de error los siguientes:

A. Erró el TPI al acoger como válido el argumento de que los Alvarado-Net habían hipotecado las rentas de Caguas Industrial juntamente con la finca en virtud del inciso CUARTO de las escrituras número 152 del 30 de abril de 1998, número 74 del 19 de marzo del 2004 y número 730 del 19 de septiembre de 2005.

B. Erró el TPI al autorizar la consignación de las rentas de la propiedad de Caguas Industrial a pesar de que los Alvarado-Net no habían otorgado un contrato de cesión de rentas de la propiedad de Caguas Industrial a favor del Banco como parte de las garantías otorgadas en el Préstamo I.

II.

A. *Certiorari*.

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, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso discrecional².

A los fines antes enunciados, al determinar la procedencia de la expedición de un auto de *certiorari* el Tribunal deberá considerar, entre otros, si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho o si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por parte del Tribunal de Primera Instancia. También examinará si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales o de alegatos más elaborados, o si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración. Finalmente, debemos analizar si la expedición del auto solicitado evita un fracaso de la

² En el caso de un recurso de *certiorari* ante el foro apelativo intermedio tal discreción se encuentra delimitada por el Reglamento del Tribunal de Apelaciones. Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, 183 D.P.R. 580, 596 (2011).

justicia. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

Si ninguno de los criterios anteriores está presente en la petición ante nuestra consideración, entonces procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado. De esta manera, los procedimientos del caso podrán continuar ante el Tribunal de Primera Instancia, sin mayor dilación.

No obstante y en lo pertinente, las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, disponen las instancias en que el recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia será expedido por el Tribunal de Apelaciones, así como los supuestos en que el foro intermedio podrá revisar tales resoluciones u órdenes. A estos efectos, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1.³ establece, en lo aquí pertinente, lo siguiente:

[...]

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 de este apéndice 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.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales.

³ Según enmendada por la Ley Núm. 177 de 30 de noviembre de 2010.

III.

En el auto presentado ante nos, la determinación del TPI emitida el 3 de junio de 2014 que ordena a que se expida un mandamiento y se haga efectiva la orden emitida el 9 de abril de 2014, no es revisable bajo la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Esta determinación no es una orden bajo la Regla 56 o 57 de Procedimiento Civil, y no resuelve una moción de carácter dispositivo. Tampoco cumple con ninguna de las excepciones de la Regla 52.1, toda vez que no se trata de: la admisibilidad de testigos o peritos, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, caso de relaciones de familia, caso que revista interés público o que exista un fracaso irremediable de la justicia; ni se cumplen con los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

Cabe señalar que los peticionarios, en su señalamiento de error discuten más bien los méritos que tiene la orden de consignación de rentas emitida por el TPI el 9 de abril de 2014. No obstante, de tal determinación los aquí peticionarios no solicitaron reconsideración al TPI, ni acudieron a este foro en *certiorari*; sino que enviaron unas cartas al arrendatario para que no consignaran el dinero en el Tribunal. Debido a que transcurrieron los términos para acudir en revisión ante este foro de esa orden del 9 de abril de 2014, notificada el 11 de abril de 2014, la misma advino final y firme por lo que el *certiorari* que ahora radican en cuanto a aquella orden que concede consignar las rentas ante el TPI es tardío.

IV.

Por lo antes expuesto, procede DENEGAR el auto de *certiorari* presentado.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones