

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

LSREF2 ISLAND HOLDINGS, LTD., INC. Recurrido v. GRAN VISTA DEVELOPMENT, CORP., <i>ET</i> <i>ALS.</i> Peticionarios	KLCE201500290	<i>Certiorari</i> Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Caso Núm.: K CD2014-1256 (908) Sobre: Cobro de Dinero
---	---------------	---

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

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

Mediante un recurso de *certiorari* presentado el 5 de marzo de 2015, comparece Gran Vista Development, Corp. (en adelante, la peticionaria). Nos solicita que revoquemos una *Resolución* dictada el 30 de enero de 2015 y notificada el 3 de febrero de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. Por medio del dictamen recurrido, el TPI denegó una *Moción de Reconsideración* instada por la peticionaria y se reafirmó en su determinación anterior de denegar una solicitud de autorización para presentar una *Demanda Contra Tercero* instada por la peticionaria.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I.

El 5 de agosto de 2013, LSREF2 Island Holdings, LTD., Inc. (en adelante, la recurrida), por conducto de su agente autorizado en Puerto Rico, LLC., presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca en contra de la peticionaria y sus garantizadores, relacionada a un contrato de préstamo por la suma principal de \$3,750,000.00, más intereses, honorarios de abogado predeterminados y destinado a la adquisición de un terreno sito en el Municipio de Bayamón. Explicó que el préstamo fue concedido por First Bank el 15 de agosto de 2006, según evidenciado en un pagaré, vencido el 31 de agosto de 2007, que fue garantizado mediante un contrato de prenda sobre tres (3) pagarés garantizados por hipotecas constituidas sobre el inmueble objeto del contrato de préstamo. Posteriormente, el 10 de junio de 2010, las partes acordaron extender la vigencia del contrato por treinta y seis (36) meses y modificar la cuantía del pago mensual. Añadió que el 28 de marzo de 2013, First Bank le cedió el crédito a la recurrida y que en esa misma fecha le comunicaron por escrito dicha cesión a la peticionaria y sus garantizadores. La recurrida alegó que a pesar de requerírsele por escrito, la peticionaria incumplió con el pago del préstamo. En vista de lo anterior, declaró vencida, líquida y exigible la totalidad de las obligaciones contraídas por la peticionaria.

Al cabo de varios incidentes procesales, entre los que cabe destacar que el foro primario le impuso a la recurrida una fianza de no residente de \$1,000.00, el 12 de febrero de 2014, la peticionaria y

algunos de los garantizadores, de apellidos Trápaga y Fonalledas, incoaron una *Contestación a Demanda*. Esencialmente, negaron las alegaciones en su contra. Con posterioridad, en respuesta a varias mociones cursadas por las partes, el 14 de mayo de 2014, notificada el 23 de mayo de 2014, el TPI dictó una *Orden de Traslado*, por medio de la cual dispuso el traslado del caso de epígrafe del TPI de Bayamón a la Sala de San Juan, en atención a que el pagaré suscrito el 10 de junio de 2010 por las partes, estableció que los deudores se someterían a la jurisdicción de la corte estatal o federal sita en el Municipio de San Juan.

Con posterioridad, el 23 de septiembre de 2014, la recurrida instó una *Moción Para Reiterar Solicitud de Anotación de Rebeldía* en contra de los garantizadores que no habían comparecido hasta ese momento al pleito. El 25 de septiembre de 2014, los codemandados y garantizadores de apellidos Cabrer, Subirá y Nevares presentaron una *Moción Sometiendo Contestación a Demanda y Explicando Tardanza*. En síntesis, adujeron que la tardanza para contestar la *Demanda* obedeció a que se mantuvieron en conversaciones para intentar transar la causa de acción y se les solicitó que dilataran la presentación de su contestación hasta que les fue notificada la *Moción Para Reiterar Solicitud de Anotación de Rebeldía*. Los codemandados acompañaron su *Moción* de una *Contestación a Demanda y Reconvencción*.

El 27 de octubre de 2014, la recurrida incoó una *Réplica a Reconvencción*. Por su parte, el 17 de diciembre de 2014, la

peticionaria presentó una *Solicitud de Autorización Para Presentar Demanda Contra Tercero en Contra de First Bank Puerto Rico, Inc.* De entrada, alegó que First Bank era responsable, en todo o en parte, de las reclamaciones instadas por la recurrida, por incumplir la cláusula 9(j) del Contrato de Préstamo suscrito el 15 de agosto de 2005. De acuerdo a la referida cláusula, la peticionaria adujo que First Bank tenía la obligación de notificarle por escrito con treinta (30) días de anticipación cualquier venta, cesión o traspaso del contrato de préstamo. Explicó que dicho incumplimiento le privó de la oportunidad de negociar con First Bank o de igualar o mejorar la oferta que hizo la recurrida para adquirir el contrato de préstamo. Añadió que al momento de la cesión del crédito, no se encontraba en mora y que con posterioridad a la cesión del préstamo, recibió una comunicación escrita de First Bank para reclamarle el pago de la deuda.

Mediante una *Orden* dictada el 8 de enero de 2015 y notificada el 12 de enero de 2015, el TPI declaró *No Ha Lugar* la *Solicitud de Autorización Para Presentar Demanda Contra Tercero en Contra de First Bank Puerto Rico, Inc.* interpuesta por la peticionaria. Inconforme con la anterior determinación, el 27 de enero de 2015, la peticionaria incoó una *Moción de Reconsideración*.

El 30 de enero de 2015, notificada el 3 de febrero de 2015, el TPI dictó una *Resolución*, por medio de la cual denegó la solicitud de reconsideración instada por la peticionaria. En lo pertinente al recurso de epígrafe, el TPI expresó lo siguiente:

Las alegaciones de la pretendida demanda contra tercero aquí en controversia, no van dirigidas a que el tercero sea o pueda ser responsable al Gran Vista por la totalidad o parte de la reclamación de la parte demandante. Aunque podría argüirse que First Bank pueda serle responsable a cualquier parte del pleito, es evidente que no estamos ante una reclamación surgida de unos mismos hechos. Esto es, el cobro, ejecución de hipoteca y prenda son independientes y surgen separados, y así se deben atender, de la transferencia del pagaré que le hizo First Bank a LSREF2. Aún si se resolviera que, efectivamente, First Bank violó la cláusula 9(j) del “Loan Agreement”, ello no incide en el cobro. Como vemos, son acciones independientes, que así se deben atender. No es práctico, ágil ni económico permitir la demanda de tercero, si no que tal permiso provocaría una dilación innecesaria en el trámite del caso.¹

Inconforme con el aludido resultado, el 5 de marzo de 2015, la peticionaria instó el recurso de *certiorari* de epígrafe y adujo que el TPI cometió el siguiente error:

Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al denegar la solicitud de autorización para presentar demanda contra tercero en contra de First Bank Puerto Rico, Inc., por ser esta una parte indispensable en el presente pleito por haber incumplido con su deber contractual de notificar a los demandados-peticionarios previo a la transferencia efectiva o cesión del contrato de préstamo- como se hizo en este caso a favor de la demandante, LSREF2- y al exigir a la peticionaria el saldo del préstamo en cuestión durante el pasado mes de diciembre de 2014.

A la luz de los hechos procesales detallados y los documentos que obran en autos, procedemos a exponer el derecho aplicable.

II.

A.

El auto de *certiorari*, 32 L.P.R.A. sec. 3491 *et seq.*, es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor

¹ Véase, *Resolución*, Anejo XV del Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 158.

jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Pueblo v. Aponte*, 167 D.P.R. 578, 583 (2006); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 D.P.R. 630, 637 (1999). Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580, 596 (2011). En nuestro ordenamiento jurídico, esta discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Lo anterior no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 D.P.R. 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 D.P.R. 79, 91 (2001).

Con el propósito de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Esta Regla dispone lo que sigue a continuación:

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

B.

En repetidas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que en su misión de hacer justicia la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces. *Rodríguez v. Pérez*, 161 D.P.R. 637, 651 (2004); *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 D.P.R. 721, 725 (1981). La discreción se nutre “de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. *Pueblo v. Hernández García*, 186 D.P.R. 656, 684 (2012), citando a *Santa Aponte v. Srio. del Senado*, 105 D.P.R. 750, 770 (1977); *HIETel v. PRTC*, 182 D.P.R. 451, 459 (2011). Asimismo, “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. *Pueblo v. Hernández García*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 D.P.R. 651, 658 (1997).

En *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 D.P.R. 559, 580 (2009), el Tribunal Supremo de Puerto Rico indicó que existen ciertas guías para determinar cuándo un tribunal abusa de su discreción y, en torno a este particular, estableció lo siguiente:

...[U]n tribunal de justicia incurre en un abuso de discreción, *inter alia*: cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente. *García v. Padró*, supra, a la pág. 336; *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 D.P.R. 203, 211 (1990).

En el contexto de esa doctrina, debemos tener presente el alcance de nuestro rol como Foro Apelativo al intervenir precisamente con la discreción judicial. Así pues, es norma reiterada que este Foro no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, error manifiesto o parcialidad”. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 D.P.R. 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 D.P.R. 729, 745 (1986).

A tenor con el marco jurídico antes expuesto, procedemos a atender la controversia esbozada por la peticionaria.

III.

La peticionaria adujo que incidió el foro primario al denegar su solicitud para presentar una *Demanda Contra Tercero* en contra del First Bank. Arguyó que First Bank era parte indispensable, toda vez

que al ceder el contrato de préstamo sin notificarle por escrito con treinta (30) días de anticipación incumplió su propio contrato y su ausencia del pleito afectaría la defensa de la peticionaria y su intención de demostrar cómo las actuaciones de First Bank le ocasionaron daños. Añadió que por dicho incumplimiento, First Bank debería responderle en todo o en parte por la reclamación de cobro de dinero instada en su contra.

La Regla 12.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 12.1, dispone que “[l]a parte demandada podrá notificar, como demandante contra tercero, un emplazamiento y demanda a una persona que no sea parte en el pleito y que sea o puede ser responsable a la parte demandada por la totalidad o parte de la reclamación de la parte demandante, o que sea o pueda ser responsable a cualquier parte en el pleito.” A su vez, en *SLG Szendrey v. Hospicare, Inc.*, 158 D.P.R. 648, 653 (2003), el Tribunal Supremo de Puerto Rico afirmó que la acción de traer a un pleito a un tercero bajo este mecanismo “no crea, extiende o limita derechos sustantivos, sino que acelera su dilucidación”. *Id.* Por consiguiente, la reclamación contra tercero únicamente procede cuando su responsabilidad es contingente al resultado de la acción principal o cuando el tercero le sea “secundaria o directamente responsable al demandante.” (Citas omitidas). *SLG Szendrey v. Hospicare, Inc.*, supra. Asimismo, la demanda contra tercero, aunque debe permitirse con liberalidad, “no puede utilizarse para combinar en una acción todas las controversias, por dispares que sean, que posean alguna relación común”. *Camaleglo v. Dorado*

Wings, Inc., 118 D.P.R. 20, 27-30 (1986); *Colón v. Coop. de Seguros Múltiples de P.R.*, 111 D.P.R. 568, 571 (1981).

Por otro lado, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 16.1, establece que parte indispensable es aquella persona que tiene “un interés en común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia”. Véase, además, *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 D.P.R. 403, 432 (2003). El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que “una 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 D.P.R. 527, 549 (2010), citando a *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, supra, a la pág. 433.

Hemos revisado el expediente del recurso de epígrafe y entendemos que el foro recurrido no abusó de su discreción al dictaminar que en el caso de autos no concurren los requisitos necesarios para que el foro de instancia autorizara la presentación de una *Demanda Contra Tercero* en contra de First Bank. La causa de acción del presente caso es una de cobro de dinero por alegada falta de pago, mientras que la reclamación que aduce la peticionaria en contra del First Bank es una de incumplimiento de contrato y daños. Por ende, coincidimos con el foro recurrido en cuanto a que son acciones independientes. Asimismo, entendemos que la peticionaria no ha logrado demostrar que la presencia de First Bank es indispensable para dilucidar si existe o no una deuda por falta de pago, si la

peticionaria debe satisfacerla o el límite de responsabilidad de los garantizadores. Por último, resulta menester aclarar que no prejuzgamos los méritos de la reclamación aducida por la recurrida, mucho menos la existencia o procedencia de una reclamación de la peticionaria en contra de First Bank.

En virtud de todo lo antes discutido, no incidió el TPI al denegar la solicitud de reconsideración y, por ende, la solicitud de autorización para presentar una *Demanda Contra Tercero* en contra de First Bank. A tales efectos, nos abstenemos de intervenir con la determinación del TPI, pues no se demostró arbitrariedad o error del foro primario en el dictamen recurrido, o que este se excediera en el ejercicio de su discreción. Tampoco está presente circunstancia alguna de las contempladas en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos permita revocar el dictamen recurrido. Por lo tanto, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

IV.

En mérito de todos los fundamentos expresados, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Así lo acuerda y manda este Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones