

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AIBONITO, ARECIBO Y FAJARDO**

Panel XI

FIRSTBANK PUERTO RICO
Demandante

v.

**ELITE PROPERTIES, INC.,
ET. AL.**

Demandado

v.

**R.F. MORTGAGE AND
INVESTMENT
CORPORATION, ET. AL.**

**Terceros Demandados
Peticionarios**

KLCE201500469

CERTIORARI

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Quebradillas

Caso Núm.:
C ICD2014-0043

Sobre:
Cobro de dinero,
ejecución de prenda
y ejecución de
hipoteca por la vía
ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Cintrón Cintrón y la Jueza Vicenty Nazario.

Vicenty Nazario, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

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

R.F. Mortgage and Investment Corp., (RF o petionario) solicita que revisemos la *Resolución* emitida el 25 de febrero de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia de Quebradillas (TPI). Mediante la misma, el TPI declaró *Sin Lugar* la moción de desestimación de la demanda contra tercero presentada por RF.

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

I.

El caso de epígrafe se originó en marzo de 2014 con la presentación de una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de prenda e hipoteca contra Elite Properties, Inc., entre otros.¹ Los demandados contestaron la reclamación en su contra el 23 de junio de 2014.² Elite Properties y el matrimonio Colombany-Román presentaron una reconvención y una demanda contra terceros dirigida a RF, Dollar

¹ Demanda incoada por Firstbank Puerto Rico. Northwest Cardiovascular Care, P.S.C., Laboratorio Cardiovascular Dr. Héctor J. Colombany, C.S.P., Pico Properties Corporation, Héctor Javier Colombany Lorenzo, su esposa Marilis Arlene Román Yulfo y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Colombany-Román), también fueron demandados.

² Excepto Northwest Cardiovascular Care.

Mortgage Brokers, Inc. y Gustavo Campos³. En la demanda contra terceros, se alegó, en lo pertinente, que RF, Dollar Mortgage y el señor Campos, en conjunto y común acuerdo le causaron daños económicos a Elite Properties y al matrimonio Colombany-Román por incumplimiento con los acuerdos pactados. Además, por el manejo doloso de las facilidades comerciales mientras originaban un préstamo para la compra del Parador Guajataca.

Firstbank solicitó la desestimación de la reconvención, al palio de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, a lo que los recurridos se opusieron oportunamente.⁴ Del mismo modo, RF solicitó la desestimación de la demanda contra terceros interpuesta en su contra por alegadamente faltarle la especificidad requerida por la Regla 7.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V.⁵ Los recurridos también se opusieron a dicha petición de desestimación.

Tras varios trámites procesales, el TPI emitió la Resolución bajo nuestra consideración.⁶ Según adelantamos, se declaró *Sin Lugar* la moción de desestimación de la demanda contra terceros presentada por RF. El foro de instancia coligió que las alegaciones de fraude levantadas por los recurridos en la demanda contra terceros fueron específicas, según lo requieren las Reglas de Procedimiento Civil.

Inconforme con dicho dictamen, RF acude ante este Tribunal y le señala al TPI la comisión del siguiente error:

[...] al no desestimar la demanda contra terceros en lo que respecta a R.F. Mortgage and Investment Corporation.

Contamos con el alegato en oposición de Elite Properties, Inc., et al/s., por lo que estamos preparados para resolver.

³ De las alegaciones de la demanda surge que el señor Campos era el oficial corporativo encargado y responsable de todos los asuntos de Dollar Mortgage.

⁴ Firstbank presentó una Réplica a Oposición en octubre de 2014.

⁵ Apéndice del recurso, Anejo 2. Más adelante, RF presentó una Réplica a Oposición a Moción Solicitando la Desestimación de la Demanda contra Terceros. Anejo 11, apéndice del recurso.

⁶ Apéndice del recurso, págs. 4-12.

II.

A. El auto de *certiorari*

Todo recurso de *certiorari* presentado ante nosotros debe ser examinado primeramente al palio de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1. Dicha Regla fue enmendada significativamente para limitar la autoridad de este Tribunal en la revisión de órdenes y resoluciones dictadas por los Tribunales de Primera Instancia por medio del recurso discrecional de *certiorari*. Posterior a su aprobación, fue enmendada nuevamente por la Ley Núm. 177-2010, y dispone como sigue:

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.

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. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Por cuestionar el peticionario a la determinación del TPI de denegar su solicitud de desestimación, tenemos autoridad para revisar el mismo conforme la Regla antes citada. Sin embargo, aun cuando un asunto esté comprendido dentro de las materias que podemos revisar de conformidad con la Regla 52.1, *supra*, para poder ejercer debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso es menester evaluar si a la luz

de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40, se justifica nuestra intervención. Distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto el *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 D.P.R. 834, 837 (1999). Esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la dirija. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 D.P.R. 307, 338-339 (2012). A estos efectos, la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, enumera los criterios que debemos considerar al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional de *certiorari*.

Id. Estos criterios son:

- (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. (Énfasis nuestro).

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra el caso. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 D.P.R. 83, 97 (2008).

III.

Establece el peticionario que el foro de primera instancia erró al no desestimar la demanda contra terceros, cuando los recurridos se limitaron a recitar sus alegaciones acerca de la imputada actuación maliciosa mientras originaban un préstamo comercial. Añaden que los fundamentos en dicho reclamo no tienen ningún arraigo en hechos

específicos. Los recurridos opinan lo contrario y entienden que el TPI actuó conforme a derecho al no desestimar la demanda contra terceros.

Luego de revisar las alegaciones del peticionario y los apéndices que acompañan su recurso, entendemos que éste no ha podido demostrar que la decisión recurrida sea manifiestamente errónea al grado que justifique sustituir el criterio el TPI por el nuestro. Tampoco que la etapa del procedimiento en que se presenta el caso sea la más adecuada para nuestra intervención. El reclamo de epígrafe, sobre un alegado fraude en la tramitación de un préstamo comercial, fue analizado por el TPI a tenor con la Regla 12.1 de Procedimiento Civil.⁷ Como consecuencia, se autorizó la presentación de la demanda contra tercero hacia el peticionario por entender que se cumplió con la Regla 7.2 de Procedimiento Civil, *supra*, sobre fraude.⁸ Ante este escenario, lo cierto es que no está presente ninguno de los criterios esbozados en la Regla 40 de nuestro Reglamento que nos muevan a intervenir con la decisión del TPI.

Razonamos que en el dictamen recurrido no medió prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto por parte del TPI, por lo que denegamos expedir el recurso de *certiorari* presentado.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se deniega el auto de *certiorari*. Se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos de rigor.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

⁷ Estatuye el procedimiento mediante el cual se podrá acumular a un tercero dentro de un pleito ya iniciado. Este tipo de procedimiento permite que se diluciden en un mismo pleito controversias relacionadas entre sí, lo cual contribuye a la economía procesal. *Colón Negrón v. Municipio de Bayamón y otros*, 2015 T.S.P.R. 23, Op. del 10 marzo de 2015. La parte demandada puede solicitar que se incluya al tercero para cualquiera de dos posibilidades: (1) para que le responda a dicha parte demandada por todo o parte de la reclamación del demandante; o (2) para que le responda directamente al demandante. *Szendrey v. Hospicare, Inc.*, 158 D.P.R. 648, 653 (2003); 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 12.1.

⁸ La misma dispone: “En todas las aseveraciones de fraude o error, las circunstancias que constituyen el fraude o error deberán exponerse detalladamente. La malicia, la intención, el conocimiento y cualquier otra actitud o estado mental de una persona puede aseverarse en términos generales.”