Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO
PANEL XII

LUCAS VILLANUEVA SERRANO Y SU ESPOSA CAMILLE CENTENO CANDELARIA Demandantes-Recurridos v. CRISTINO AGOSTO REYES, SU ESPOSA MABEL HERNÁNDEZ GONZÁLEZ Y LA SOCIEDAD DE GANANCIALES POR ELLOS FORMADA; DELIRIS DELIZ PAGÁN; CHRISTOPHER MOLINA FIGUEROA, CARMEN LIZZETTE VÁZQUEZ BERMÚDEZ Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES POR ELLOS FORMADA; CRISTÓBAL MOLINA NIEVES Y SU ESPOSA MILAGROS MARÍA FIGUEROA FIGUEROA Y LA SOCIEDAD DE GANANCIALES POR ELLOS FORMADA Demandados PHDS CORP. Tercero Demandante JOSÉ LUIS JIMÉNEZ VARGAS Tercero Demandado JESÚS ALBERTO HERNÁNDEZ BETANCOURT, JOSÉ JUAN FÉLIX DONDEYNE, SU ESPOSA DORIS BÁEZ DONHERT Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS, Terceros Demandados-Peticionarios	KLCE201501001	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo Caso Núm. C AC2012-1268 (401) Sobre: Incumplimiento de contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, y las Juezas Vicenty Nazario y Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de agosto de 2015.

Los peticionarios, José Juan Félix Dondeyne, su esposa Doris Báez Dohnert y Jesús Alberto Hernández Betancourt, solicitan que revoquemos una orden expedida por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Arecibo. La orden recurrida está recogida en la minuta transcrita el 13 de abril de 2015 y notificada el 22 de junio de 2015.

La parte peticionaria acompañó el recurso con una *Solicitud urgente al amparo de la Regla 79 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones*, debido a que el caso tiene una vista señalada para el 6 de agosto de 2015.

El 20 de julio de 2015 concedimos a la peticionaria hasta el mediodía del martes, 21 de julio de 2015, para que evidenciara el cumplimiento del requisito de notificación establecido en la Regla 79 E de nuestro reglamento. El 23 de julio de 2015 denegamos la moción en auxilio de jurisdicción, debido al incumplimiento de la peticionaria con nuestra orden. El 24 de julio de 2015, la peticionaria presentó una *Moción informativa y de reconsideración.*

El 3 de agosto de 2015, la parte demandante recurrida compuesta por Lucas Villanueva Serrano y su esposa Camille Centeno Candelario, presentó una *Moción solicitando desestimación*, en la que alega que en este caso no existen las circunstancias establecidas en ley para conceder el recurso.

I

Los hechos que anteceden a la presentación de este recurso son los siguientes.

El 12 de diciembre de 2002, el codemandado, Cristino Agosto Reyes, suscribió un contrato de opción a compra con los demandantes, Lucas Villanueva Serrano y Camille Centeno Candelario, sobre un predio de terreno de 900 metros cuadrados, que

forma parte de la finca número 8,196, inscrita en el tomo 1093, folio 140 vuelto del Registro de la Propiedad de Arecibo. Los contratantes convinieron que el precio de venta sería treinta mil dólares ($30,000), del cual los demandantes entregaron como opción, la cantidad de dieciocho mil dólares ($18,000.00). El balance adeudado sería pagado en un término de 24 meses a partir del otorgamiento del contrato de opción.

El 14 de enero de 2005, Cristino Agosto Reyes y su esposa vendieron el 50% de la finca, la finca número 8,196, a la codemandada, Deliris Deliz Pagán. A esta transacción comparecieron como comuneros en la adquisición de la referida propiedad los codemandados, Christopher Molina Figueroa y su esposa Carmen Lizzette Vázquez Bermúdez, con una participación de un 25% y Cristóbal Molina Nieves y su esposa Milagros María Figueroa, en otro 25%. Las partes incluyeron en la escritura titulada Cesión de Derechos y Acciones la cláusula siguiente:

> Manifiestan las partes la existencia de un contrato de opción a compra, el cual se encuentra vigente, con Don Lucas Villanueva Serrano para la segregación de un lote de esta finca y mediante el cual la parte compradora y los comuneros acuerdan y establecen asumir todas las obligaciones que emanan de dicho contrato, de ser aceptada dicha opción.

El 12 de julio de 2005, los codemandados, Deliris Deliz Pagán, Christopher Molina Figueroa su esposa Carmen Lizzette Vázquez Bermúdez y Cristóbal Molina Nieves y su esposa Milagros María Figueroa, suscribieron una escritura de compraventa con la codemandada PHDS Corp., representada por el codemandado, Guillermo Aníbal Vázquez Soto y su esposa Betzaida Torres Méndez. La escritura de compraventa incluyó la cláusula siguiente:

> Manifiestan las partes la existencia de un contrato de opción a compra, el cual se encuentra vigente con Don Lucas Villanueva Serrano para la segregación de un lote de esta finca y mediante el cual la parte compradora acuerda y establece asumir todas las obligaciones que emanan de dicho contrato, de ser aceptada dicha opción por el optante.

El 31 de agosto de 2009, PHDS vendió la propiedad a los codemandados peticionarios, José Juan Félix Dondeyne y su esposa, Doris Báez Dohnert, por la cantidad de $160,000.00. Posteriormente los peticionarios vendieron el inmueble al también peticionario, Jesús Alberto Hernández Betancourt.

El 10 de mayo de 2012, los demandantes recurridos, Lucas Villanueva Serrano y Camille Centeno Candelario, presentaron una demanda por incumplimiento de contrato contra: 1) Cristino Agosto Reyes su esposa Mabel Hernández González y la Sociedad de Gananciales compuesta por ambos, 2) Deliris Deliz Pagán, 3) Christopher Molina Figueroa su esposa Carmen Lizzette Vázquez Bermúdez y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos formada; 4) Cristóbal Molina Nieves y su esposa Milagros María Figueroa Figueroa y la Sociedad de Gananciales por ellos formada, 5) PHDS Corp. y 6) José Luis Jiménez Vargas. Los demandantes alegaron que el señor Cristino Agosto y su esposa y los posteriores compradores del inmueble se han negado a cumplir con el contrato de opción a compra. Según los demandantes ya habían pagado veinticuatro mil dólares ($24,000) del precio de venta y solo adeudaban la cantidad de seis mil dólares ($6,000.00). Sin embargo, los demandados nunca obtuvieron el permiso de segregación, ocasionando que la compraventa no se pudiera realizar.

La parte demandante recurrida además adujo que el 2 de enero de 2014, el codemandado, José Luis Jiménez Vargas, otorgó una escritura de compraventa e hipoteca, mediante la que adquirió la finca de la cual debía segregarse el predio en controversia. Según los demandantes, el codemandado tenía conocimiento previo de que la propiedad estaba en litigio e incluso se reunió con sus abogados para intentar llegar a un acuerdo. Dicha parte sostiene que todos los demandados actuaron fraudulentamente con la intención de crear una aparente figura de tercero registral.

El 3 de mayo de 2013, los codemandados, Cristino Agosto Reyes su esposa Mabel Hernández González negaron las alegaciones en su contra y presentaron una Demanda Contra Coparte contra los codemandados, Deliris Deliz Pagán, Christopher Molina Figueroa su esposa Carmen Lizzette Vázquez Bermúdez y PHDS por incumplir con el acuerdo de opción a compra.

Por su parte, PHDS presentó Demanda Contra Tercero, contra los aquí peticionarios, José Juan Félix Dondeyne y su esposa Doris Báez Dohnert. PHDS adujo que el 31 de agosto de 2009 le vendió a los peticionarios la finca en controversia con la advertencia sobre la existencia del contrato de opción a compra. Los peticionarios negaron tener conocimiento sobre la existencia del contrato de opción de compra de los demandantes y reconvinieron a PHDS.

Luego de varios trámites procesales, los demandantes recurridos solicitaron al TPI que dictara una orden prohibiéndole a los peticionarios gravar el predio de terreno de 900 metros en controversia para asegurar la efectividad de la sentencia. Además, solicitaron que se ordenara a la parte demandada a hacer una reserva de prioridad sobre los 900 metros de la finca 8,196.

El 20 de marzo de 2014, el TPI emitió una orden en la que: 1) prohibió la enajenación del solar objeto del contrato de opción a compra, 2) ordenó al Registrador de la Propiedad a establecer una reserva de prioridad sobre el predio de terreno de 900 metros, 3) condicionó la orden a que los demandantes consignaran una fianza de $5,000.00, que fue prestada.

La parte aquí peticionaria solicitó reconsideración que fue denegada por el TPI. Inconforme, la peticionaria presento el recurso KLCE201400647 ante el Tribunal de Apelaciones en el que alegó que:

> Erró el Honorable Tribunal al emitir orden sobre aseguramiento de sentencia sin celebrar vista evidenciaria al respecto.

> Erró el Honorable Tribunal al emitir orden sobre aseguramiento de sentencia determinando fianza sin celebrar vista evidenciaria al respecto.
>
> Erró el Honorable Tribunal al emitir orden realizando reserva de prioridad cuando la Ley Hipotecaria establece la misma para el presente caso.
>
> Erró el Honorable Tribunal al emitir orden de aseguramiento de sentencia sobre una propiedad inexistente en el Registro de la Propiedad.

Los peticionarios cuestionaron la decisión del foro de instancia de prohibir la enajenación de la finca en disputa, debido a que la prueba fue insuficiente para conceder ese remedio, sin previa notificación y celebración de vista. La parte peticionaria adujo que los demandantes fundamentan su reclamo: 1) en un contrato firmado por el demandante y el codemandado, Cristino Agosto, sin la comparecencia de sus esposas; 2) el contrato de cesión al que hacen referencia se otorgó caducado el derecho a ejercer la opción y 3) la escritura mediante la que los peticionarios adquirieron la propiedad no contiene ninguna cláusula a favor de los demandantes.

El 18 de diciembre de 2014**,** este tribunal dictó una sentencia a favor de la parte peticionaria. Por esa razón revocamos al TPI y ordenamos la celebración de una vista evidenciaria para atender la procedencia del remedio provisional solicitado por la parte demandante recurrida. Allí, por voz del Honorable Juez, Troadio González Vargas, expresamos que solo se podrá conceder un remedio provisional al amparo de la Regla 56.4, *supra*, sin vista, cuando el promovente demuestre un interés propietario sobre la cosa embargada, la existencia de circunstancias extraordinarias o la probabilidad de prevalecer mediante prueba documental fehaciente que demuestre que la deuda es líquida y exigible. Nuestra decisión estuvo fundamentada en el hecho de que existen diversos cuestionamientos sobre el contrato de opción a compra. Según expresamos, la prueba no es clara sobre: su vigencia, la fecha de la escritura de cesión de derecho y acciones con los peticionarios y si

estos conocían la existencia del contrato de opción. Como consecuencia, concluimos que en esta etapa de los procedimientos no se ha probado el derecho reclamado contra la parte peticionaria. Además, expresamos que la parte peticionaria vendió el inmueble a un tercero de nombre José Luis Jiménez Vargas[1]. Estas circunstancias nos obligaron a ordenar al TPI a celebrar una vista evidenciaria conforme a la Regla 56.2 de Procedimiento Civil, *supra,* y la jurisprudencia aplicable para atender el reclamo de la parte demandante.

Así las cosas, el 10 de abril de 2015, el TPI celebró una vista de seguimiento en la que resolvió que:

> - El Lcdo. García Sánchez ha de radicar una demanda de coparte y contra tercero en el día de hoy.
> - **<u>El tribunal señala Vista Evidenciaria para el 6 de agosto de 2015 a las 9:30 a.m.</u>, a los fines de dilucidar la controversia entre el cliente del Lcdo. Franqui Carlo, PHDS a la luz de que alegan haber vendido al cliente del Lcdo. Rosado López, Jesús Alberto y José Juan, con el conocimiento de que quien iba a realizar la segregación era el Sr. Jesús Hernández y este indica que no.**
> - Posterior, queda la compraventa que hizo el ingeniero bajo los términos que si conocía el solar previamente segregado. (Énfasis nuestro)

La peticionaria solicitó reconsideración. El 1 de junio de 2015, el TPI dictó la orden transcrita a continuación: "SE ACLARA QUE EL TERRENO EN CONTROVERSIA, NO SURGE ESTE SEGREGADO, ESTO SERÁ A SER EVALUADO EN LA VISTA DEL 6 DE AGOSTO DE 2015".

Inconforme con la decisión, la peticionaria presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

> ERRÓ EL TPI AL SEÑALAR VISTA SIN INCLUIR TODAS LAS CONTROVERSIAS EXPRESADAS EN LA DETERMINACIÓN DEL TRIBUNAL DE APELACIONES EL 18 DE DICIEMBRE DE 2014 EN INCUMPLIMIENTO CON EL MANDATO DE ESTE FORO.

---

[1] El señor Jiménez Vargas fue incluido en el pleito mediante demanda enmendada de fecha 6 de junio de 2014.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL AL SEÑALAR VISTA EVIDENCIARIA SIN DETERMINAR LA NATURALEZA PROCESAL DE ESTA A PESAR DE QUE SE LE SOLICITÓ.

ERRÓ EL TRIBUNAL AL DETERMINAR QUE SE VA A EXAMINAR SI LA PROPIEDAD OBJETO DEL PRESENTE CASO HA SIDO SEGREGADA.

II

A.

El *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. Por ordinariamente tratarse de asuntos interlocutorios, el tribunal de mayor jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de manera discrecional. *Pueblo v. Díaz De León,* 176 D.P.R. 913 (2009); *Negrón v. Secretario de Justicia*, 154 D.P.R. 79, 91 (2001).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V., R. 52, establece que el recurso de *certiorari* para resolver resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo las Reglas 56 (Remedios Provisionales) y 57 (Injunction) de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo; y, (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Como foro apelativo nos corresponde evaluar la corrección y razonabilidad de la decisión recurrida y la etapa del procedimiento en que se produce, para determinar si es el momento apropiado para nuestra intervención. Este análisis también requiere determinar, si por el contrario nuestra intervención ocasionaría un fraccionamiento indebido, o la dilación injustificada del litigio. Al analizar la

procedencia de un recurso de *certiorari,* debemos tener presente su carácter discrecional que debe ser usado con cautela y solamente por razones de peso. *Negrón v. Secretario de Justicia*, *supra*. pág. 91; *Torres Martínez v. Torres Ghiliotty*, 175 D.P.R. 83, 91 (2008); *Banco Popular de Puerto Rico v. Mun. de Aguadilla,* 146 D.P.R. 651, 658 (1997).

La discreción se define como el poder para decidir en una u otra forma y para escoger entre uno o varios cursos de acción. Significa que el discernimiento judicial deber ser ejercido razonablemente para poder llegar a una conclusión justiciera. La discreción que tiene el foro apelativo para atender un *certiorari*, tampoco es absoluta. No significa actuar de una forma u otra haciendo abstracción al resto del derecho, porque entonces sería un abuso de discreción. El adecuado ejercicio de la discreción judicial está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad. *García Morales v Padró Hernández,* 165 D.P.R. 324, 334-335 (2005).

En la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones se establecen los criterios que este foro habrá de considerar para ejercer sabia y prudentemente su discreción para atender o no en los méritos un recurso de *certiorari.* Estos son los siguientes:

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 analizar el problema.

C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de 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, por 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.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción y tampoco son una lista exhaustiva. *García v Padró, supra.* La norma vigente es que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del Tribunal de Primera Instancia, cuando éste haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción o en una interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantiva. *Pueblo v Rivera Santiago*, 176 D.P.R. 559, 581 (2009); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 D.P.R. 717-719 (2007); *In re Ruiz Rivera*, 168 D.P.R. 246, 252-253 (2006); *García v Asociación*, 165 D.P.R. 311, 322 (2005); *Alvárez v. Rivera*, 165 D.P.R. 125 (2005); *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*, 151 D.P.R. 649, 664 (2000); *Zorniak v. Cessna*, 132 D.P.R. 170, 172 (1992), *Lluch v. España Services Sta.,* 117 D.P.R. 729, 745 (1986); *Valencia ex Parte*, 116 D.P.R. 909, 913 (1986).

La acción de un tribunal de apelaciones denegatoria de un auto de *certiorari*, no prejuzga los méritos del asunto o la cuestión planteada, ya que puede ser reproducido, nuevamente mediante el correspondiente recurso de apelación. En consecuencia la parte afectada por la decisión que finalmente tome el Tribunal de Primera Instancia no queda privada de la oportunidad de hacer ante el foro apelativo los planteamientos que entienda procedentes una vez se resuelva el caso. *García v Padró, supra,* página 336.

B

La Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56. sobre Remedios Provisionales establece expresamente que:

Regla 56.1. Principios generales

En todo pleito antes o después de sentencia, por moción del reclamante, el tribunal podrá dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia. El tribunal podrá conceder el embargo, el embargo de fondos en posesión de un tercero, la prohibición de enajenar la reclamación y entrega de bienes muebles, la sindicatura, una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, según las circunstancias del caso. En todo caso en que se solicite un remedio provisional, el tribunal considerará los intereses de todas las partes y dispondrá según requiera la justicia sustancial.

Regla 56.2. Notificación

No se concederá, modificará, anulará, ni se tomará providencia alguna sobre un remedio provisional, sin notificar a la parte adversa y sin celebrar una vista, excepto según se dispone en las Reglas 56.4 y 56.5 de este apéndice.

Cuando se solicite un remedio bajo esta regla antes de haber sido emplazada la parte promovida, la parte peticionaria deberá notificar a la parte adversa copia de la orden que señala la vista, así como copia de las alegaciones, de la moción de remedios provisionales y de cualquier documento que la apoye.

Regla 56.3. Fianza

Un remedio provisional sin la prestación de fianza podrá concederse en cualquiera de los casos siguientes:

(a) Si aparece los documentos públicos o privados, según definidos por ley y firmados ante una persona autorizada para administrar juramento, que la obligación es legalmente exigible, o

(b) Cuando sea una parte litigante insolvente que este expresamente exceptuado por ley para el pago de aranceles y derechos de presentación, y a juicio del tribunal la demanda aduce hechos suficientes para establecer una causa de acción cuya probabilidad de triunfo sea evidente o pueda demostrarse, y haya motivos fundados para temer, previa vista al efecto, que de no obtenerse inmediatamente dicho remedio provisional la sentencia que puede obtenerse resultaría académica porque no habría bienes sobre los cuales ejecutarla, o

(c) Si se gestiona el remedio después de la sentencia.

En caso de que el tribunal conceda el remedio provisional sin la prestación de fianza conforme lo dispuesto en esta regla, podrá excluir en su orden determinar bienes.

En todos los casos en que se exija una fianza bajo esta regla, el tribunal exigirá la prestación de una fianza suficiente para responder por todos los daños y perjuicios que se causen como consecuencia del aseguramiento. Una parte demandada o querellada podrá, sin embargo,

retener la posesión de bienes muebles embargados por una parte demandante o reclamante prestando una fianza por la suma que el tribunal estime suficiente para responder por el valor de dicha propiedad. El afianzamiento por la parte demandada de la suma embargada dejará sin efecto el embargo.

En toda fianza bajo esta regla el fiador o fiadora se somete a la jurisdicción del tribunal y designa irrevocablemente al Secretario o Secretaria del tribunal como su agente para recibir cualquier notificación, emplazamiento, o escrito relacionado con su responsabilidad como tal fiador(a). Mediante moción podrá hacerse efectiva la responsabilidad del fiador o fiadora, sin que sea necesario instar un pleito independiente. La moción y cualquier notificación de la misma que el tribunal ordene podrán entregarse al Secretario o Secretaria del tribunal, quien remitirá inmediatamente por correo copias al fiador o fiadora, si conoce su dirección.

Regla 56.4. Embargo o prohibición de enajenar

Si se cumple con los requisitos de la Regla 56.3 de este apéndice, el tribunal deberá expedir, a moción de una parte reclamante, una orden de embargo o de prohibición de enajenar.

No se podrá expedir una orden de embargo o prohibición de enajenar sin previa notificación y vista, excepto que la parte reclamante demuestre tener un previo interés propietario sobre la cosa embargada, o la existencia de circunstancias extraordinarias o la probabilidad de prevalecer mediante prueba documental fehaciente que demuestre que la deuda es líquida vencida y exigible.

Cualquier parte afectada por cualquier orden dictada sin notificación y vista, podrá presentar en cualquier tiempo una moción para que se modifique o anule la orden, y dicha moción se señalará para vista en la fecha más próxima posible y tendrá precedencia sobre todos los demás asuntos. A los propósitos de dicha vista, una notificación de dos días a la parte que obtuvo la orden, o la notificación más corta que el tribunal prescriba, será suficiente.

En el caso de bienes inmuebles, tanto el embargo como la prohibición de enajenar se efectuarán anotándolos en el registro de la propiedad y notificándolos a la parte demandada. En el caso de bienes muebles la orden se efectuará depositando los bienes de que se trate con el tribunal o con la persona designada por el tribunal bajo la responsabilidad de la parte reclamante. El tribunal podrá ordenar a petición de cualquiera de las partes, la venta en pública subasta de los bienes fungibles cuyo embargo o prohibición de enajenar se haya decretado, consignándose el producto de su venta en la forma dispuesta por el tribunal.

La parte que solicite la designación de una persona como depositario (a) de los bienes a embargarse deberá acreditar su dirección y número de teléfono, si lo tiene tanto residencial como de empleo o negocio. El (La) depositario(a) designado(a) deberá notificar inmediatamente al tribunal, bajo el epígrafe del caso,

> cualquier cambio de dirección o número de teléfono, de sitio o condición de los bienes.
>
> **Regla 56.5. Orden para hacer o desistir de hacer**
>
> No se concederá ninguna orden bajo esta regla para hacer o desistir de hacer cualquier acto específico, sin una notificación a la parte adversa, a menos que aparezca claramente de los hechos específicos acreditados por declaración jurada que la parte solicitante sufrirá perjuicios, daños o pérdidas irreparables, o que se demuestre la existencia de circunstancias extraordinarias o que tenga la probabilidad de prevalecer mediante prueba documental fehaciente antes de notificarse y de celebrarse una vista sobre la solicitud. Dicha orden ex parte será efectiva al notificarse. Cualquier parte afectada podrá, en cualquier tiempo, presentar una moción para que se modifique o anule la orden y dicha moción se señalará para vista en la fecha más próxima posible, nunca más tarde de cinco (5) días de haberse presentado la moción, y tendrá precedencia sobre todos los demás asuntos. A los propósitos de dicha vista, una notificación de dos (2) días a la parte que obtuvo la orden, o la notificación más corta que el tribunal prescriba será suficiente.
>
> .....
>
> **Regla 56.7. Cancelación de la anotación preventiva de embargo**
>
> El tribunal ante el cual se encuentra pendiente la acción tendrá la facultad para ordenar la cancelación de la anotación preventiva de embargo, previa la celebración de una vista y la prestación de una fianza en la cuantía que estime razonable, tomando en cuenta la probabilidad de prevalecer la parte actora, el valor de la propiedad o derecho concernido y las demás circunstancias del caso.

El propósito que persigue la celebración de una vista en estos casos es proveer la oportunidad a una parte de ser oída antes de imponerle la medida provisional solicitada. La vista deberá cumplir con los siguientes requisitos del debido proceso de ley: 1) notificación adecuada del proceso, 2) celebración ante un juez imparcial, 3) la oportunidad de ser oído, 4) el derecho a contrainterrogar testigos y examinar evidencia presentada en su contra, 5) tener asistencia de abogado y 6) que la decisión se base en el récord. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell etc.,* 133 DPR 881, 888-890 (1993).

III.

Luego de revisar el derecho aplicado y los parámetros que nos da la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones,

resolvemos que las circunstancias particulares de este caso ameritan que ejerzamos nuestra discreción y expidamos el recurso para ordenar al TPI el cumplimiento específico de la sentencia dictada por este tribunal el 18 de diciembre de 2014. Allí ordenamos al foro recurrido a celebrar una vista evidenciaria conforme a la Regla 56.2 de Procedimiento Civil, *supra,* a fin de determinar si la parte demandante recurrida tiene derecho a que se le concedan los remedios provisionales solicitados y darle la oportunidad a todas las partes de ser escuchadas. La vista a realizarse por el foro recurrido el 6 de agosto de 2015 deberá cumplir específicamente los requisitos de la regla citada y garantizar el derecho de todas las partes al debido proceso de ley. Véase, *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, supra.* Está claro que dicha vista será realizada luego de constatar que la parte demandante recurrida sigue interesada en obtener el remedio provisional a su favor.

IV.

A tenor con la discreción que nos ha sido conferida, analizados y atendidos los criterios de la Regla 40 de nuestro reglamento a las circunstancias particulares del caso de autos, procede la expedición de este recurso para que el TPI en la vista del 6 de agosto de 2015 cumpla fielmente con la sentencia dictada por este tribunal el 18 de diciembre de 2014. Como ya expresamos, siempre que la parte demandante recurrida continúe en el interés de que se le conceda el remedio solicitado.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* y se dispone en los términos antes expresados.

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

El Juez González Vargas concurre con la mayoría sin opinión escrita.

Adelántese inmediatamente por correo electrónico, facsímil o teléfono y notifíquese por la vía ordinaria.

Mildred I. Rodríguez Rivera
Secretaria del Tribunal de Apelaciones Interina