

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO
PANEL VI

ROOSEVELT CAYMAN
ASSET COMPANY,

Recurrida,

v.

TOMÁS ENRIQUE
VILLAVIETA CARRERAS
T/C/C TOMÁS E.
VILLAVIETA CARRERAS
T/C/C TOMÁS ENRIQUE
VILLAVIETA CARRERA y
GRACIELA INÉS
PISTACCHI LLEONART
T/C/C GRACIELA
PISTACCHI LLEONART y la
sociedad legal de
gananciales compuesta por
ambos,

Peticionaria.

KLCE201501463

CERTIORARI
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de Bayamón.

Civil Núm.:
D CD2010-2199.

Sobre:
Ejecución de hipoteca
por la vía ordinaria.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

Romero García, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de octubre de 2015.

La parte peticionaria instó el presente recurso de *certiorari* el 25 de septiembre de 2015. Mediante este, solicitó que se revocara la resolución emitida el 28 de abril de 2015, notificada el 6 de mayo de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia de Bayamón¹. Examinada la solicitud de dicha parte, así como la resolución interlocutoria cuya revisión se solicita, concluimos que no procede la expedición del auto.

I.

Allá para el 25 de junio de 2010, *Doral Bank* instó una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la parte peticionaria. Por su lado, la parte peticionaria contestó la demanda y reconvino el 5 de

¹ El 21 de mayo de 2015, la parte peticionaria presentó una *Moción solicitando se aclare orden, reconsideración y sobre otros asuntos*. El 6 de julio de 2015, el foro recurrido emitió una orden mediante la cual denegó dicha solicitud. Luego, el 28 de julio de 2015, la parte peticionaria presentó una *Moción reiterando reconsideración*, que fue denegada en virtud de la orden emitida el 24 de agosto de 2015, notificada el 26 de agosto de 2015.

octubre de 2010. En lo pertinente para la presente controversia, el acreedor hipotecario cambió en dos ocasiones. A saber: de *Doral Bank* a *Doral Recovery II, LLC*, y de esta a *Roosevelt Cayman Asset Company*. La parte peticionaria alegó que fue notificada del cambio de acreedor hipotecario el **18 de noviembre de 2014**².

Por ello, el **26 de noviembre de 2014**, la parte peticionaria presentó una *Moción anunciando derecho de retracto y solicitando la paralización de los procedimientos*. En síntesis, solicitó ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso. Por su parte, el 19 de diciembre de 2014, *Doral Recovery, LLC*, se opuso a dicha solicitud. Adujo que fue el **15 de agosto de 2014**, que envió la notificación a la parte peticionaria de la cesión. En su consecuencia, planteó que la solicitud del peticionario fue presentada tardíamente.

Luego de varios trámites procesales, el **29 de diciembre de 2014**, la parte peticionaria presentó una *Segunda moción anunciando derecho de retracto y solicitando término para oponernos a otra*, en la que reiteró su solicitud para ejercer el derecho de retracto de crédito litigioso. Examinadas las mociones de las partes litigantes, el foro recurrido emitió varias órdenes el 16 de enero de 2015, notificadas el 27 de enero de 2015. Con relación a la controversia sobre la notificación de la cesión, el foro recurrido ordenó a *Doral Recovery II, LLC*, presentar la carta enviada el 15 de agosto de 2014, y a la parte peticionaria evidenciar el recibo de ella.

En cumplimiento con lo ordenado por el tribunal de instancia, *Doral Recovery II, LLC*, presentó una moción a la que anejó copia de la carta que alegó haber enviado el 15 de agosto de 2014, así como una declaración jurada del Sr. Javier Cuadrado, funcionario del banco. Mediante esta, dicho empleado certificó la fecha del envío de la carta en controversia.

² De la petición surge que *Doral Bank* cedió la hipoteca a *Doral Recovery II, LLC*, el 30 de septiembre de 2013, y esta, a su vez, la vendió a la parte recurrida el 18 de julio de 2014.

Así las cosas, el 28 de abril de 2015, notificada el 6 de mayo de 2015, el tribunal recurrido emitió la orden impugnada ante nos. Concluyó que la solicitud de retracto fue tardía. Ello, por el fundamento de que la notificación de la cesión se envió el 7 de noviembre de 2014, que la parte peticionaria alegó haberla recibido el 18 de noviembre de 2014, pero que solicitó el retracto de crédito litigioso por **segunda** vez el 29 de diciembre de 2014. Por otro lado, solicitó la presentación de la carta de 15 de agosto de 2014, para así poder determinar si la **primera** solicitud de retracto se hizo oportunamente.

El 21 de mayo de 2015, la parte peticionaria solicitó reconsideración y reclamó que se aclarara la mencionada orden. Reiteró que recibió la notificación de la cesión el 18 de noviembre de 2014, y solicitó el retracto en virtud de la moción sometida el 26 de noviembre de 2014. Por su parte, el 6 de julio de 2015, notificada el 13 de julio de 2015, el foro recurrido concluyó que no había nada que aclarar.

Enfatizó que la parte peticionaria debía estar lista para pasar prueba sobre el presunto daño y fraude, en la vista a celebrarse el 9 de noviembre de 2015, a las 9:00 a.m. El 28 de julio de 2015, la parte peticionaria reiteró su solicitud de reconsideración; el foro recurrido la denegó mediante una orden emitida el 24 de agosto de 2015, notificada el 26 de agosto de 2015.

Inconforme, la parte peticionaria acudió ante nos y señaló el siguiente error:

A. ERRÓ EL HONORABLE TPI AL DICTAR RESOLUCIÓN DETERMINANDO QUE EL DERECHO AL CRÉDITO LITIGIOSO FUE SOLICITADO FUERA DE TÉRMINO.

La peticionaria enfatizó que la parte recurrente no demostró haber enviado la carta de cesión en las fechas alegadas y sostuvo que la misma fue recibida el 18 de noviembre de 2014. En su consecuencia, señaló que no fue tardía la solicitud de retracto de crédito litigioso realizada el 26 de noviembre de 2014.

II.

De ordinario, aquel que presenta un recurso de *certiorari* pretende la revisión de asuntos interlocutorios, que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. Véase, *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Así, pues, el *certiorari* es un recurso extraordinario cuya característica se asienta en “la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

Por su lado, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, delimitó los asuntos que este Tribunal puede revisar mediante el recurso de *certiorari*. Esta, en parte pertinente, dispone que:

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 evidenciaros, 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 sobre los errores no perjudiciales.

32 LPRA Ap. V, R. 52.1. (Énfasis nuestro).

De otra parte, es preciso señalar que la discreción para entender en el recurso de *certiorari* no se ejerce en el vacío. La Regla 40 del

Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional; a decir:

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 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Cual reiterado, este Tribunal no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción en los asuntos interlocutorios ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, salvo en “un craso abuso de discreción o que el tribunal [haya actuado] con prejuicio y parcialidad, o que se [haya equivocado] en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.” *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729, 745 (1986).

Lo anterior le impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro de instancia, de forma que no se interrumpa injustificadamente el curso corriente de los casos ante ese foro. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). Aunque la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil confiere competencia a este foro apelativo para intervenir y acoger un *certiorari* sobre asuntos interlocutorios o dispositivos, ello está sujeto al ejercicio de nuestra discreción a los efectos de expedirlo o denegarlo.

III.

Cierto es que la citada Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil nos faculta, por excepción, a revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia en ciertas circunstancias. De no estar cobijadas por la citada regla, estas podrán ser revisadas en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia.

Cabe recalcar que la discreción para entender en el recurso de *certiorari* no se ejerce en el vacío. Es por ello que la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional.

Evaluada la petición de *certiorari*, así como la resolución interlocutoria del foro recurrido, se desprende que la solicitud de la parte peticionaria no cumple con los criterios de la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, ni con los de la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal.

Cual citado, este Tribunal no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción en los asuntos interlocutorios ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, salvo que se demuestre que el foro recurrido cometió un craso abuso de discreción o que actuó con perjuicio y parcialidad, o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitaría un perjuicio sustancial. Ello no ocurrió en la presente controversia.

En su consecuencia, concluimos que no se nos ha persuadido de que el foro de instancia haya cometido error alguno, que justifique nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos.

IV.

A la luz de lo antes expuesto, nos abstenemos de ejercer nuestra jurisdicción revisora y denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

Notifíquese inmediatamente.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones