

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS  
PANEL IV

FIRSTBANK PUERTO  
RICO

Recurrido

v.

COLONIAL PARKING  
CORPORATION

Recurrido

UNITED SURETY &  
INDEMNITY COMPANY  
"USIC"

Peticionario

*MANDAMUS*

KLRX201600013

Caso KCD2013-1603

Sobre:  
Sentencia por  
Consentimiento,  
Cobro y Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Colom García y la Jueza Cortés González

Colom García, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de abril de 2016.

El 4 de marzo de 2016 United Surety & Indemnity Company [USIC] presentó el recurso de *Mandamus* de epígrafe donde nos solicita ordenarle al Tribunal de Primera Instancia [TPI], lo siguiente:

- a) Acatar el mandato dado por este Honorable Tribunal mediante Sentencia en Reconsideración emitida en el caso Civil Núm. KLCE2014-00737, FirstBank Puerto Rico v. Colonial Parking Corporation. Ap. 1, pág. 1-15.
- b) Ordenarle al TPI dejar sin efecto de inmediato su Orden del 14 de enero de 2016 (que nunca fue notificada a USIC) (Ap. 13, págs, 116-121); el Mandamiento emitido de conformidad con dicha orden (Ap. 14, págs. 122-129); y el "Aviso de Subasta" dispuesta para el 9 de marzo de 2016, a las 11:00 a.m. (Ap. 15, pág. 130-139).
- c) Ordenarle dejar sin efecto su orden del 3 de marzo de 2016, donde se reserva la facultad de permitir una subasta en contravención al mandato, sin tener discreción para ello. (Ap. 21, págs. 204-205). Además, se le ordene a acatar la Sentencia en Reconsideración dictada por este Honorable Tribunal en el caso Civil

Núm. KLCE2014-00737, FirstBank Puerto Rico v. Colonial Parking Corporation (Ap. 1, pág. 1-15) y continuar los procedimientos conforme allí se dispone y,

- d) Ordenarle a la representación legal de FirstBank a mostrar causa por la cual no debe ser encontrado incurso en desacato al desafiar la autoridad de este Tribunal y sostener que no procede obedecer la determinación de este Tribunal por razón de que, supuestamente, es "contraria a derecho".

Posterior a presentarse este recurso, el 9 de marzo de 2016, el TPI llevó a cabo una vista en la que dejó sin efecto la subasta pautada para ese día y se reservó su determinación a lo planteado. Así las cosas, en moción informativa, USIC nos indicó que lo solicitado en los incisos b y c, aquí descritos, se tornó académico, mas reiteró nuestra intervención en los acápite a y d. Procede evaluar.

### **EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS**

El auto de *mandamus*, está reglamentado en el Artículo 649 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRC sec. 3421 y es un recurso altamente privilegiado y discrecional que se expide para ordenar a cualquier persona natural, corporación o a un tribunal de inferior jerarquía que cumpla o ejecute un acto que forma parte de sus deberes y atribuciones. AMPR v. Srio. Educación, E.L.A., 178 DPR 253 (2010). La frase "altamente privilegiado", significa que su expedición no se invoca como cuestión de derecho, **sino que descansa en la sana discreción del foro judicial.** AMPR v. Srio. Educación, E.L.A., *supra*; Ortiz v. Muñoz, Alcalde de Guayama, 19 DPR 850 (1913). El tribunal emite el auto sólo cuando está convencido de que se cumple con todos los requisitos que lo autorizan. Asoc. Res. Piñones, Inc. v. J.C.A., 142 DPR 599 (1997); Dávila v. Superintendente de Elecciones, 82 DPR 264 (1960). Existen limitaciones para la expedición del auto de *Mandamus*. Nuestro ordenamiento jurídico lo clasifica como un

recurso extraordinario precisamente porque su procedencia está limitada a las disposiciones del Código de Enjuiciamiento Civil, en particular el Artículo 651, que expresa que el *Mandamus* "no podrá dictarse **en los casos en que se encuentre un recurso adecuado y eficaz en el curso ordinario de la ley**". 32 LPR sec. 3423. Este recurso sólo procede, entonces, para exigir el cumplimiento de un deber impuesto por la ley, es decir de un deber calificado de "ministerial" y que, como tal, no admite discreción en su ejercicio, sino que es mandatorio e imperativo. AMPR v. Srio. Educación, E.L.A., supra; Véase además, D. Rivé Rivera, Recursos Extraordinarios, 2da. Ed., San Juan, Programa de Educación Legal Continuada de la Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1996, pág. 107.

El Artículo 650, precisa además que, aun cuando se puede dirigir a un tribunal inferior para que proceda al desempeño de cualquiera de sus funciones, "**el auto no puede tener dominio sobre la discreción judicial.**" 32 LPR sec. 3422. (énfasis suplido). El Tribunal Supremo de Puerto Rico en Pueblo v. La Coste Jr, 59 DPR 179 (1941) plasmó la siguiente explicación a la antes mencionada regla:

[P]uede recurrirse al mandamus adecuadamente y con frecuencia se recurre a dicho remedio para obligar a los tribunales a actuar cuando ellos rehúsan y deben hacerlo, **pero no para indicarles o controlarles su discreción judicial**; para obligar a una corte a oír y resolver cuando tiene jurisdicción, pero no para determinarle de antemano la decisión que deba emitir; para exigirles que procedan hasta dictar la sentencia, pero no para determinar y prescribir la que deba ser dictada. 18 Ruling Case Law.

Errores de derecho en el cumplimiento de una función judicial no están sujetos a corrección por medio de *mandamus*. Pueblo v. La Costa, Jr. 59 DPR 179 (1941), citando a Interstate Commerce Commission v. U. S., 289 US 385 (1933). Dicha expedición "[n]o procede cuando hay un remedio ordinario dentro del curso de ley, porque el objeto del auto no es

reemplazar remedios legales sino suplir la falta de ellos". AMPR v. Srio. Educación, E.L.A., supra; citando a R. Hernández Colón, Derecho Procesal Civil, 4ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis de Puerto Rico, 2007.

Tomando como norte este marco doctrinal, evaluamos.

De acuerdo al expediente, el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales [CRIM] le cedió y traspasó a USIC todas sus acciones y derechos contra Colonial Parking. USIC acudió al Registro de la Propiedad para inscribir su gravamen contra Colonial y la registradora denegó su petición. Luego, el Tribunal Supremo, en opinión del 13 de enero de 2015, United Surety v. Registradora, 192 DPR 187 (2015), ordenó la inscripción.

Por otro lado, USIC solicitó intervenir en la acción civil KCD 2013-1603, que presentó FirstBank contra Colonial Parking para el cobro y ejecución de hipoteca, pero el TPI no se lo permitió. Inconforme con ello, USIC acudió a nuestro foro. Al panel asignado le correspondía dilucidar si "incidió el TPI al denegar la solicitud de intervención a pesar de poseer un derecho preferente sobre el inmueble subastado", lo que resolvió en la afirmativa. Para permitir dicha intervención, este foro consideró la determinación del Tribunal Supremo en United Surety v. Registradora, supra, y concluyó lo siguiente:

Así las cosas, el gravamen de USIC surtió efecto en cuanto a terceros desde la fecha de presentación. Artículo 53 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2256. Esto impide la transmisión de la finca afectada y produce el cierre registral de la propiedad, por lo que no da paso a la caducidad o a la cancelación de la misma. Rivera Rivera, op.cit., págs. 449, 465. Además, este constituye el primer gravamen sobre la propiedad en cuestión, el cual tiene prelación sobre cualquier otro gravamen en la propiedad, irrespectivo de su naturaleza.

Así pues, USIC tiene un derecho claro a intervenir conforme a la Regla 21.5 de Procedimiento Civil, supra. USIC es una parte indispensable en el procedimiento sobre ejecución de hipoteca y cancelación de gravámenes. Por ende, para que el TPI pueda adjudicar la titularidad del inmueble objeto de la controversia, USIC es una parte indispensable en el proceso. La

solicitud de intervención fue incorrectamente denegada por el TPI.

**IV.**

Por todo lo antes expuesto, se expide el auto, se revoca la resolución recurrida y se devuelve al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos en forma consistente con la presente sentencia.

Tras ello, el Tribunal de Apelaciones emitió el correspondiente mandato al TPI para que permitiese la intervención de USIC. Esa era la directriz que el TPI tenía que acatar, y así lo hizo. Entonces, en octubre de 2015, USIC presentó una *Demanda enmendada de intervención*, la cual FirstBank contestó y el caso siguió su curso. De manera que, una vez el TPI cumplió su deber de aceptar la intervención de USIC en el pleito, nada nos resta por disponer. De otro lado, el auto de *mandamus* no puede ser utilizado para limitar la autoridad discrecional del foro de instancia en el manejo de sus casos, como lo es la imposición de sanciones a los abogados, ni para requerirle resolver de determinada manera, o para coartar su prerrogativa de finalizar el asunto ante su consideración, cuando esa es precisamente su función. Tampoco se puede utilizar para reemplazar otros remedios legales disponibles para las partes.

**DICTAMEN**

Por las razones antes mencionadas, DESESTIMAMOS el recurso de *mandamus*.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones