

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y UTUADO
PANEL XI

MARILYN ORTIZ MARRERO, et als Peticionarios		<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo
v.	KLAN201700744	Número: NSCI201200542
MARINA LAS GAVIOTAS, CORPORATION; BANCO POPULAR DE PUERTO RICO; POPULAR MORTGAGE, INC.; FDIC; SCOTIABANK DE PUERTO RICO; CITIMORTGAGE, INC.; BANCO SANTANDER DE PUERTO RICO; ORIENTAL BANK & TRUST Recurrido		Sobre: Inexistencias de hipotecas; Inexistencia de pagarés; Nulidad <i>ab initio</i> contratos compraventas e hipoteca; Nulidad <i>ab initio</i> Escrituras Compraventa e hipoteca; Nulidad <i>ab initio</i> Precios Mínimos; Reclamación de valor neto del Activo “Equity” de las propiedades; Nulidad pacto de renuncia de derechos futuros, i.e. “equity” de las propiedades; Nulidad “Amortization Schedules”; Nulidad balances de principal; Nulidad de intereses y otros cargos; Exacción de intereses en exceso; Artículo 221 Ley Hipotecaria; Cancelaciones asientos presentación RP; Cancelaciones asientos inscripción RP; Artículo 130 Ley Hipotecaria; Restitución; <i>Rebus Sic Stantibus</i> ; Inconstitucionalidad del Artículo 221 Ley Hipotecaria, párrafos 2do y 3ro; Sentencia Declaratoria; Daños y perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Ortiz Flores

Ortiz Flores, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2017.

Comparecen Marilyn Ortiz Marrero y otros (peticionarios) mediante recurso de apelación y nos solicitan la revocación de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo (TPI) el 18 de noviembre de 2016 y notificada el 12 de diciembre del mismo año. En el mencionado dictamen, el TPI declaró “No Ha Lugar” la solicitud de enmienda a la demanda presentada por los peticionarios.

Adelantamos que, por recurrir de una *Resolución* interlocutoria, acogemos el presente recurso como *certiorari* y así acogido denegamos su expedición.

I

El presente caso tiene un extenso recuento procesal, que incluye la presentación de varios recursos ante este foro apelativo, por ello resumiremos a continuación los hechos esenciales. La controversia que tenemos ante nosotros inicia el 16 de agosto de 2012 con la presentación por parte de los peticionarios de una *Demanda*¹ contra Marina Las Gaviotas Corporation (Registro núm. 90,315), Banco Popular de Puerto Rico, Popular Mortgage, Inc., Doral Bank, Doral Financial Corporation, Doral Mortgage, LLC, Scotiabank de Puerto Rico, CitiMortgage, Inc., Banco Santander de Puerto Rico, FirstBank de Puerto Rico, y Oriental Bank & Trust (peticionarios) por inexistencia de hipotecas, inexistencia de pagarés, nulidad *ab initio* de contratos de compraventa e hipoteca, nulidad *ab initio* de escrituras de compraventa e hipoteca, nulidad *ab initio* del precio mínimo, reclamación de valor neto del activo-*equity* de las propiedades, nulidad de pactos de renuncia de derechos futuros, *equity* de las propiedades, nulidad de *amortization schedules*, nulidad de los balances de principal, nulidad de intereses y otros cargos, exacción de intereses en exceso, artículo 221 de la Ley Hipotecaria, cancelaciones de asientos de presentación ante el Registro de la Propiedad, cancelaciones de asientos de inscripción ante el Registro de la Propiedad, artículo 130 de la Ley Hipotecaria, restitución, *rebus sic stantibus*, inconstitucionalidad del artículo 221 de la Ley Hipotecaria párrafos 2 y 3, sentencia declaratoria, y daños y perjuicios.

Según surge del expediente, a partir del 17 de octubre de 2012 hasta el 22 de enero de 2013 varios de los codemandados presentaron sus respectivas alegaciones responsivas.² Tras años de litigación y controversias que provocaron la presentación de varios recursos ante

¹ Véase Anejo I del escrito titulado Apelación, págs. 1-897.

² Véase Anejos II al X, págs. 898-1110 del escrito titulado Apelación.

este Tribunal, el 9 de junio de 2016 los peticionarios presentaron *Demanda Enmendada*.³ Adujeron que durante el descubrimiento de prueba advinieron en conocimiento de evidencia que los lleva a introducir nuevas causas de acción. Varios de los bancos demandados presentaron sus respectivas oposiciones a presentación de la demanda enmendada. Así las cosas, el TPI emitió *Resolución*⁴ el 18 de noviembre de 2016, la cual fue notificada el 12 de diciembre de 2016. En la referida *Resolución* el foro primario declaró “No Ha Lugar” la solicitud de enmienda a la demanda y expresó lo siguiente:

[...]

Específicamente, el momento en que se solicita la enmienda e[s] uno inoportuno. Lo anterior pues el litigio comenzó hace cuatro (4) años y el descubrimiento de prueba se encuentra en su etapa final. Por otro lado, conceder la enmienda a la demanda tendría un impacto negativo en la pronta adjudicación del pleito pues la evidencia sometida junto a la solicitud es una voluminosa que consta de sobre mil folios.

Por último, la parte demandante no ha presentado una razón justificada para la demora en su solicitud o para la falta de diligencia desplegada. Surge de la propia solicitud que la parte demandante incluso desistió de una previa causa de acción muy similar a la de autos. Por tanto, forzoso es concluir que permitir la enmienda a la demanda solicitada le sería indebidamente perjudicial a la parte demandada.

[...]

El 21 de diciembre de 2016 los peticionarios presentaron *Moción de Recusación y Moción de Reconsideración*.⁵ El Banco Popular de Puerto Rico, Popular Mortgage, Inc. y ScotiaBank de Puerto Rico se opusieron a la solicitud de reconsideración y de recusación⁶ presentada por los peticionarios.⁷ El 7 de abril de 2017, el TPI declaró “No Ha Lugar” la solicitud de reconsideración presentada por los peticionarios de epígrafe.

³ Véase Anejo XXII del escrito titulado Apelación.

⁴ Véase Anejo XXVIII del escrito titulado Apelación.

⁵ Véase Anejo XXXIV del escrito titulado Apelación.

⁶ Surge del expediente que tuvimos ante nuestra consideración que el 30 de enero de 2017, el TPI emitió *Resolución* en la cual la Honorable Juez Lourdes M. Díaz Velázquez se inhibió *motu proprio*. Véase Anejo XXXVII del escrito titulado Apelación.

⁷ Véase Anejos XXXV y XXXVI del escrito titulado Apelación.

Inconforme, los peticionarios acudieron ante nosotros mediante un escrito titulado Apelación. En su recurso los peticionarios nos señalan la comisión del siguiente error:

El Honorable Tribunal de Primera Instancia de Fajardo erró al denegar la Demanda Enmendada cuando existe un Mandato del Tribunal de Apelaciones que la autoriza, y por virtud del cual se presenta.

ScotiaBank de Puerto Rico, Oriental Bank, Banco Santander de Puerto Rico, Banco Popular de Puerto Rico y Popular Mortgage presentaron sus respectivas oposiciones. Con el beneficio de los escritos que tuvimos ante nosotros, resolvemos.

II

El recurso de *certiorari* en casos civiles

El auto de *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”. *Pueblo v. Colón*, 149 DPR 630, 637 (1999). Este recurso se utiliza “para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo”. *Id.* En lo pertinente, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, vigente para todo recurso instado a partir del 1 de julio de 2010, dispone lo siguiente:

[...]

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. (Énfasis nuestro).

Así pues, el asunto planteado en el recurso de *certiorari* deberá tratar sobre alguna de las materias especificadas en la citada Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Esto último, debido a que el mandato de la mencionada regla dispone taxativamente que “solamente será expedido” el auto de *certiorari* para la revisión de remedios provisionales, interdictos, denegatoria de una moción de carácter dispositivo, admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia y 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”.

Siendo ello así, el primer examen o análisis que debemos realizar para determinar si debemos expedir un recurso de *certiorari* es que debe versar sobre alguna de las materias especificadas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Este examen es mayormente objetivo. Por esto, se ha señalado que “los litigantes deben abstenerse de presentar recursos de *certiorari* para revisar órdenes y resoluciones de asuntos que no estén cobijados bajo las disposiciones de la Regla 52.1”. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., LexisNexis, San Juan, 2010, pág. 476. Así, el tribunal revisor debe negarse a expedir el auto de *certiorari* automáticamente cuando el mismo gire en torno a alguna materia extraña a las disposiciones de la citada Regla 52.1, *supra*.

Superada esta primera etapa, procede llevar a cabo un segundo examen o análisis relativamente subjetivo. Se trata de nuestro examen tradicional caracterizado por la discreción encomendada a este tribunal para autorizar la expedición del auto de *certiorari* y adjudicar sus méritos. A pesar de ser un asunto discrecional, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones esboza los siete criterios que debemos tomar en consideración a la hora de determinar si expediremos o no un recurso de *certiorari*. La antes mencionada regla dispone que para determinar si

debemos expedir un recurso de *certiorari* debemos tomar en consideración los siguientes criterios:

- (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 causa 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.

De acuerdo a lo dispuesto en la citada Regla 40, *supra*, debemos evaluar “tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada, a los fines de determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). Nuestra discreción judicial “no se da en un vacío ni en ausencia de otros parámetros”,⁸ sino que como Tribunal revisor debemos ceñirnos a los criterios antes citados. Es importante señalar que al amparo de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, si, luego de evaluar los criterios antes indicados, decidimos no expedir el recurso de *certiorari* podemos fundamentar nuestra determinación, mas no tenemos la obligación de así hacerlo.⁹

III

Los peticionarios señalan que el TPI incidió al denegar la demanda enmendada por ellos sometida el 9 de junio de 2016. Antes de entrar a los méritos del caso debemos determinar si procede expedir el recurso de *certiorari* solicitado. Para ello, como señaláramos, debemos realizar un análisis que esencialmente consta de dos pasos. En primer lugar, nos corresponde determinar si el asunto que se trae a nuestra consideración

⁸ *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012) que cita a *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011).

⁹ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

está incluido en las materias contempladas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Evidentemente, las enmiendas a la demanda no constituyen una de las materias contempladas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, por lo que forzosa es la conclusión de que este asunto no es revisable mediante recurso de *certiorari* en esta etapa de los procedimientos. Recordemos que lo anterior no implica que este asunto pueda ser traído a la consideración de este Tribunal cuando recaiga la sentencia que adjudique finalmente el pleito. En segundo lugar, debemos tomar en consideración los criterios contenidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, para determinar si debemos expedir el presente recurso de *certiorari*. La contestación es en la negativa.

Luego de analizar el extenso expediente del presente caso somos del criterio de que no debemos intervenir con la determinación que realizó el foro primario. No encontramos nada que nos lleve a concluir que con su determinación el TPI incurrió en error, perjuicio o parcialidad. Por ello, al amparo de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, denegamos la expedición del presente recurso de *certiorari*.

IV

Por los fundamentos que anteceden, y en el ejercicio de nuestra discreción, denegamos la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Birriel Cardona disiente sin opinión escrita.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones