

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO
PANEL IX

Banco Santander de
Puerto Rico

Peticionario

v.

Constructora San Blas,
Inc.; Domingo Colón
Santiago; su esposa,
Zulma Ivette Alvarado
Ortiz y la Sociedad
Legal de Bienes
Gananciales
Compuesta por Ambos

Recurridos

Ian Carlo Rodríguez
Alvarado

Interventor

KLCE201700356

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Ponce

Caso Núm.
J CD2011-1245

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la vía
ordinaria

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa, la Jueza Soroeta Kodesh¹ y el Juez Torres Ramírez.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2017.

I.

El 23 de octubre de 2012 el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* acogiendo una estipulación de las partes originales en el pleito, el Banco Santander de Puerto Rico (BSPR) y Constructora San Blas. Mediante *Orden* dictada el 17 de diciembre de 2014, el Tribunal de Primera Instancia autorizó la ejecución de la *Sentencia* y la venta de bienes. El 13 de mayo de 2015, el BSPR solicitó la cancelación de los gravámenes posteriores, entre los cuales se encontraba un contrato de arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad y dos (2) hipotecas, una a su favor y otra a favor de Eurobank.

¹ La Jueza Soroeta Kodesh no interviene.

El 9 de junio de 2015, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Orden sobre Cancelación de Gravámenes Posteriores* disponiendo la cancelación de los gravámenes señalados, incluyendo el arrendamiento de SBA Puerto Rico, Inc. (SBA). El 15 de marzo de 2016, SBA compareció mediante escrito titulado *Moción para que se Deje Sin Efecto Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores* donde plantea que el arrendamiento inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de SBA goza de rango preferente a la hipoteca ejecutada por el BSPR. El 4 de agosto de 2016, el BSPR interpuso *Oposición a Moción para que se deje sin Efecto Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores*. Se opuso a la solicitud de SBA por entender que tras la enmienda realizada al Arrendamiento el 18 de noviembre de 2010, la hipoteca ejecutada mantuvo un rango preferente al arrendamiento al momento de modificarse los términos del mismo. El 24 de agosto de 2016, SBA presentó *Réplica a Oposición a Moción para que se Deje Sin Efecto Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores* donde expresó que la oposición no controvierte el hecho de que el arrendamiento fue presentado primero que la hipoteca ejecutada.

Así las cosas, el 2 de septiembre de 2016, el Sr. Ian Carlo Rodríguez Alvarado, presentó *Solicitud de Intervención y Demanda de Intervención*. Pretendió comparecer en el pleito, aduciendo ser el actual dueño de la propiedad ejecutada y por lo tanto existía la posibilidad que sus bienes se vieran afectados de revertirse a decisión de cancelar los gravámenes posteriores. El 3 de noviembre de 2016, notificada el 17, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* declarando No ha Lugar *Moción para que se Deje sin Efecto Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores* presentada por SBA. De igual forma, el 3 de noviembre de 2016, notificada el 17, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* declarando

No ha Lugar la *Solicitud de Intervención* y la *Demanda de Intervención* presentadas por Rodríguez Alvarado.

El 2 de diciembre de 2016, SBA presentó *Moción en Solicitud de Reconsideración de la Resolución y de la Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores*. Insistió en que no hubo una novación extinta del contrato de arrendamiento por no existir el *anumus novandi* y porque un cambio en la duración del contrato es una novación modificativa. Sostuvo que mantuvo un rango preferente. El 2 de septiembre de 2016 Rodríguez Alvarado, presentó *Moción de Reconsideración en Cuanto a Solicitud de Intervención*. Señaló que la determinación del Foro recurrido sobre la cancelación de gravámenes posteriores, aunque correcto, requerirá actos ulteriores que podrían afectar las prerrogativas del compareciente, pues es el actual dueño de la propiedad ejecutada.

El 25 de enero de 2017, notificada el 31, el Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar a *Moción de Solicitud de Reconsideración de la Resolución y de la Orden de Cancelación de Gravámenes Posteriores* presentada por SBA. También, mediante *Resolución* emitida el 25 de enero de 2017, notificada el 31, el Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar la *Solicitud de Intervención* presentada por Rodríguez Alvarado. Fundamentó su decisión en que una parte no puede intervenir en un pleito principal en que se ha dictado sentencia, la cual además de firme, ha sido ejecutada.

De esa determinación, el 2 de marzo de 2017 Rodríguez Alvarado acudió ante nos mediante *Certiorari*. Imputa error al Tribunal de Primera Instancia, al declarar No Ha Lugar su solicitud de intervención, luego de concluir, “que la misma era improcedente por haberse emitido sentencia y ejecutado la misma.” Por los fundamentes que habremos de exponer a continuación, *denegamos* el recurso incoado.

II.

La Regla 21.1 de Procedimiento Civil,² permite, como cuestión de derecho, que cualquier persona intervenga en un pleito: 1) cuando por ley o por estas reglas se le confiere un derecho incondicional a intervenir; o 2) cuando la persona solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado con la disposición final del pleito.

La intervención es un mecanismo procesal útil y es frecuentemente empleado en la práctica que de permitirse, el solicitante se convierte en parte para fines de la reclamación o defensa planteada.³ Su mayor utilidad estriba en ofrecer protección a un nutrido e indefinido grupo de personas con variados intereses, en ocasiones de tremenda importancia pecuniaria o legal.⁴

Ahora bien, en aquellas circunstancias en las que el derecho a intervenir no sea absoluto o incondicional,⁵ al evaluar la procedencia de una intervención --permisible--, el tribunal considerará si la misma dilatará indebidamente o perjudicará la adjudicación de los derechos de las partes originales.⁶ Esto a base de una interpretación liberal y en el ánimo de proteger a terceras

² Dispone, en su parte pertinente:

Mediante oportuna solicitud podrá permitirse a cualquier persona intervenir en un pleito; 1) cuando por ley se le confiera un derecho condicional a intervenir; o 2) cuando la reclamación o defensa del solicitante y el pleito principal tuvieran en común una cuestión de hecho o de derecho. Al ejercer su discreción, el tribunal considerará si la intervención dilatará indebidamente o perjudicará la adjudicación de los derechos de las partes originales. 32 LPRA Ap. III.

³ *Doral Mortgage Corp. v. Alicea*, 147 DPR 862. José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Puerto Rico, Taller Tipográficos de L.G.A., Inc., 2000, pág. 779.

⁴ *Ready Mix Concrete, Inc. v. Ramírez de Arellano & Co. Inc.*, 110 DPR 869 (1981).

⁵ Se configura la intervención incondicional: "...cuando la ley y las reglas confieren derecho incondicional a intervenir...cuando la sentencia haya de obligar al presunto interventor y su representación en autos sea inadecuada...cuando el tribunal pueda realizar una distribución o disposición de propiedad que afecte al interventor... Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, San Juan, 1997, Sec. 1302, pág. 121.

⁶ Rafael Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, Michie de Puerto Rico, 1997 pág. 123.

personas que no son partes en el pleito, que podrían ser muchas y que, además, podrían tener múltiples intereses en el litigio.⁷ El criterio para determinar si se reconoce, o no, el derecho de intervención **es práctico y no conceptual**.⁸ Responde a criterios tales como: 1) si existe de hecho un interés que amerite protección; y 2) si quedaría afectado, como cuestión práctica, por la ausencia del interventor en el caso. La determinación final depende del balance a lograrse entre el interés en la economía procesal, representada por la solución en un solo pleito de varias cuestiones relacionadas entre sí, y el interés en evitar que los pleitos se compliquen y eternicen innecesariamente.⁹ **Es importante destacar, que la doctrina actual no exige que el peticionario pueda estar luego impedido por una sentencia bajo la doctrina de cosa juzgada.**¹⁰

III.

En este caso, el Sr. Rodríguez Alvarado argumenta, que, aunque coincide con el dictamen del Tribunal de Primera Instancia al resolver mediante la *Orden* del 3 de noviembre de 2016, en torno a la cancelación de los gravámenes posteriores, que no es necesaria la intervención en esta etapa de los procedimientos pues, ante la cancelación de los gravámenes posteriores, su interés propietario no se vería afectado. Estima que SBA, quien se opone a la cancelación de los gravámenes posteriores, con toda probabilidad presentará un *certiorari* lo que tornaría necesaria su intervención. Añade que la decisión que en su día dictemos, pudiera incidir sobre sus derechos.

Evaluated el recurso a la luz de la exposición doctrinaria expuesta, debemos coincidir con el Foro recurrido. No nos

⁷ Cuevas Segarra, *op. cit.*

⁸ *Ready Mix Concrete Inc. v. Ramírez de Arellano y Co., Inc.*, 110 DPR 869, 873 (1981).

⁹ *Chase Manhattan Bank v. Neshglo, Inc.*, 111 DPR 767, 770 (1981).

¹⁰ *Ortiz Alvarado v. Great American Life Assurance Company of PR*, 182 DPR 48 (2011).

persuade el argumento, altamente especulativo de Rodríguez Alvarado de que, a pesar de que aún no se han afectado sus derechos, la decisión que en su día tomemos, en un hipotético y potencial recurso de *certiorari* que pudiera promover SBA, podría afectarle, haciendo necesaria su intervención. En cambio, el trámite seguido por el Tribunal de Primera Instancia no se aparta de los parámetros legales pertinentes. Especialmente, no vemos el elemento de practicidad exigido al permitir este tipo de petición de intervención. Por ello, nuestro juicio nos aconseja abstenernos de intervenir. Máxime, cuando es norma clara y reiterada que el foro de primera instancia tiene amplia discreción para pautar los procesos ante su consideración y tomar aquellas medidas que sean razonables para que los asuntos se tramiten de manera rápida y correcta.¹¹ Como foro apelativo intermedio debemos abstenernos de intervenir con los dictámenes interlocutorios que emita el foro de primera instancia durante el transcurso de un juicio, a menos que se demuestre un claro abuso de discreción o arbitrariedad.¹²

Por imperativo de la naturaleza extraordinaria y discrecional del auto de *Certiorari*, debemos determinar si el ejercicio de nuestra facultad revisora es oportuno y adecuado. En nuestro caso particular, como Foro de Apelaciones ejercemos nuestra facultad discrecional en la consideración de asuntos presentados mediante el auto de *Certiorari*. A esos efectos, la Regla 40 de nuestro Reglamento¹³ contiene aquellos criterios que pautan la expedición de dicho recurso.¹⁴ En lo pertinente, esta Regla dispone:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

¹¹ *Meléndez, F. E. I.*, 135 DPR 610, 615 (1994); *Vives v. ELA*, 142 DPR 117, 141 (1996).

¹² *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Meléndez v. Caribbean Int'l News*, 151 DPR 649, 664 (2000).

¹³ 4 LPRA Ap. XXII-A.

¹⁴ *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

- (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.

Sin embargo, ninguno de estos criterios es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva.¹⁵ Solo 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.¹⁶

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *denegamos* el recurso de *Certiorari*.

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

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

¹⁵ H. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, Hato Rey, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, pág. 560.” *García v. Padró*, 165 DPR 324, pág. 335 n. 15 (2005).

¹⁶ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).