

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

BAUTISTA REO PR CORP.; Y
EL BANCO DE DESARROLLO
ECONÓMICO PARA PUERTO
RICO

Recurridos

v.

AJILI MÓJILI, INC.; JOSÉ
ALFREDO BENÍTEZ GORBEA,
SU ESPOSA LARISSA IVONNE
RIVERA ROCAFORT Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS; RAFAEL
BENÍTEZ GORBEA, SU
ESPOSA SANDRA MARIE
GUTIÉRREZ DÁVILA Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS; Y LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA

Recurridos

SAF LLC

Peticionaria

KLCE201701065

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Civil Núm.:
K CD2015-2240
(803)

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca por la
vía ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, la Jueza Colom García y el Juez Candelaria Rosa

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2017.

Comparece la compañía SAF LLC (SAF o peticionaria) y nos solicitan que revoquemos la Orden emitida el 10 de mayo de 2017, notificada el 11 del mismo mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el TPI declaró no ha lugar la solicitud de paralización y suspensión de subasta presentada por la peticionaria.

Considerado el recurso presentado, así como los documentos que lo acompañan, a la luz del derecho aplicable, resolvemos denegar el auto solicitado.

I.

El trasfondo del caso de epígrafe consiste en dos procedimientos de ejecución de hipoteca sobre una misma propiedad, sita en Guaynabo, Puerto Rico. El 18 de octubre de 2016 se llevó a cabo la subasta de la propiedad en el procedimiento que se ventilaba ante el TPI de Bayamón y la misma fue adjudicada a la parte peticionaria. Así las cosas, el 20 de abril de 2017 se le notificó a la peticionaria que el 11 de mayo de ese año se estaría celebrando la subasta en el procedimiento que se ventilaba ante el TPI de San Juan.

A raíz de ello, el 3 de mayo de 2017, SAF presentó ante el TPI de San Juan una moción de comparecencia especial en donde solicitó la paralización y suspensión de la subasta por falta de jurisdicción y competencia. Esto porque la peticionaria alega tener rango preferente a la hipoteca que intenta ejecutar Bautista Reo PR Corp. (Bautista). El 10 de mayo de 2017 el TPI de San Juan emitió una Orden declarando no ha lugar la solicitud de paralización y suspensión de subasta presentada por SAF. Así, el 11 de mayo de 2017 se celebró la subasta en el segundo pleito que se ventilaba ante el TPI de San Juan.

Luego de varios trámites procesales que no es necesario señalar, la peticionaria acude ante este Tribunal de Apelaciones mediante auto de certiorari. Dicho recurso vino acompañado de una Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción. Mediante Resolución emitida el 14 de junio de 2017, declaramos no ha lugar la moción en auxilio de jurisdicción. No obstante, en su recurso SAF planteó el siguiente señalamiento de error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la comparecencia especial, paralización y suspensión de subasta, falta de jurisdicción y competencia.

II.

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 Mendoza*, 149 D.P.R. 630, 637 (1999). Este procede para revisar errores de derecho en lo procesal y lo sustantivo. *Id.* Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse ordinariamente de asuntos interlocutorios.

Claro está, esa discreción no opera en el vacío. Para guiar el ejercicio de nuestra discreción, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones enumera siete criterios que el tribunal considerará al determinar si expide o no un auto de *certiorari*. Estos son:

- 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.

III.

En síntesis, SAF plantea que erró el foro de instancia al denegar su solicitud de paralización y suspensión de subasta. Alega que la hipoteca a su favor tiene un rango preferente a las hipotecas

que Bautista intenta ejecutar. Por ello, habiéndose celebrado la subasta en el caso que se ventila ante el TPI de Bayamón, la peticionaria entiende que el TPI de San Juan carece de jurisdicción, por lo que procede la nulidad de la sentencia emitida.

No obstante, luego de un examen minucioso del expediente, notamos que parece existir una controversia en cuanto a los rangos de las hipotecas en cuestión en el Registro de la Propiedad. Siendo así, nos encontramos ante una controversia que no se puede adjudicar o aclarar en el presente caso. El presente es un caso de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria que culminó luego del trámite y la adjudicación correspondiente. Cualquier planteamiento ajeno relacionado con el rango registral de hipotecas deberá hacerse mediante un reclamo independiente ante el foro procedente.

Al examinar los criterios para la expedición del auto de *certiorari* dispuestos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, no encontramos razón alguna para expedir el auto solicitado e intervenir con la resolución recurrida.

IV.

Por todos los fundamentos expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

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

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