

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO-AGUADILLA
PANEL X

Federal Home Loan
Mortgage Corporation
t/c/c Freddie Mac

RECURRIDO

v.

La Sucesión de Emilio
Edgardo Santiago
Acevedo, compuesta por
Yamil Santiago, Nadín
Santiago y los
herederos desconocidos
denominados como Fulano
y Fulana de Tal,
Departamento de
Hacienda y Centro de
Recaudaciones de
Ingresos Municipales
(CRIM)

Demandados

v.

Carmen Luz Acevedo
González representada
por Sylvia Santiago
Acevedo

Parte Interventora-
Peticionaria

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia

Sala de
Aguadilla

Caso Núm.:
A CD2014-0060

Sobre:
Cobro de Dinero
y Ejecución de
Hipoteca por la
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Adames Soto.

Adames Soto, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de febrero de 2018.

Comparece ante nosotros la señora Carmen Luz Acevedo González (peticionaria o Sra. Acevedo González) mediante recurso de *certiorari* en el que solicita que revoquemos parte de una resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia de Aguadilla (TPI) el 17 de julio de 2017. En específico, la peticionaria interesa que revoquemos la determinación del foro

primario que declaró a la parte demandante de epígrafe como tercero registral de buena fe.

Evaluated los asuntos ante nuestra consideración, decidimos denegar la expedición del recurso solicitado.

I. Resumen del tracto procesal

En lo pertinente a la controversia, el señor Emilio Santiago González (Sr. Santiago González) y la señora Carmen Luz Acevedo González (Sra. Acevedo González), donaron a su hijo Emilio Santiago Acevedo (Sr. Santiago Acevedo), mediante escritura de segregación y donación otorgada el 25 de marzo de 2000, la siguiente propiedad:

[s]olar marcado en plano con el número dos (2) compuesto de 1,331.206 m/c igual a 0.339 cdas. Sitio en el Barrio Voladoras de Moca, Puerto Rico, en lindes al Norte, en tres 1.544 metros con la carretera número 125; al Sur en 33.430 metros con uso público; al este, en 40.024 metros con el solar 1 de Sylvia Santiago Acevedo. Sobre dicho predio de terreno enclava una casa de hormigón armado y bloques, dedicada a vivienda. Esta finca se forma por segregación de la inscrita con el número 1922 al Folio 60 del Tomo 210 de Moca.

Los donantes se reservaron un derecho de usufructo sobre la propiedad donada, imponiendo la condición de que no podía venderse, gravarse o hipotecarse sin el previo consentimiento por escrito de ellos, o de alguno de ellos mientras vivieran.

Fallecido el Sr. Santiago González, la Sra. Acevedo González suscribió escritura pública ante el notario José Luis Cabán Hernández, dejando sin efecto el usufructo establecido como condición para la donación.

Superada la condición impuesta sobre el inmueble para enajenar, el 28 de febrero de 2012, el Sr. Santiago Acevedo suscribió la escritura número 34 ante el notario Wendell W. Colón Muñoz, constituyendo hipoteca sobre el

predio, por la cantidad de \$70,000.00 a favor de First Bank de Puerto Rico (el Banco).

Posteriormente, como consecuencia del incumplimiento del pago por parte del Sr. Santiago Acevedo con la hipoteca constituida, el 20 de marzo de 2014 el Banco presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca sobre la propiedad que había sido donada.

Luego de varios eventos procesales, el 16 de mayo de 2014, la Sra. Sylvia Santiago Acevedo¹ (interventora o Sra. Santiago Acevedo) presentó solicitud de intervención, en representación de la Sra. Acevedo González. Arguyó, en síntesis, que debido a que los hijos del fallecido, Sr. Santiago González, repudiaron la herencia, la llamada a heredar sería la Sra. Acevedo González, de conformidad con el artículo 880 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 2604. En atención a ello, solicitó la eliminación de cualquier derecho real hipotecario que pesara contra el inmueble objeto de la demanda. Sostuvo, que la escritura número 3 del 12 de enero de 2012, en la cual se dejaba sin efecto el usufructo, era nula toda vez que la Sra. Acevedo González padecía Alzheimer² desde el 2010, fecha en la cual se encontraba en el Hogar Yaris.

Por su parte, el Banco se opuso y alegó que, en la alternativa de que la escritura fuera declarada nula, quedaba resguardado mediante la aplicación de la figura

¹ El Tribunal de Primera Instancia de Aguadilla emitió Carta de Tutela a favor de Sylvia Santiago Acevedo, en representación de su madre, la Sra. Carmen Luz Acevedo González, el 2 de abril de 2014, en el caso A EX2013-0115.

² El 23 de mayo de 2017 se llevó a cabo una Vista Evidenciaria en la cual un doctor declaró que para el año 2012 la Sra. Acevedo González no tenía capacidad para tomar decisiones y tampoco conocimiento de dónde se encontraba.

del tercero registral, puesto que al momento de otorgarse la escritura de hipoteca se había cancelado el usufructo en el registro de la propiedad, mediante escritura pública. En definitiva, sostuvo el Banco que, llevó a cabo el negocio jurídico aludido, confiando en la información que surgía del Registro de la Propiedad, por lo cual invocó la protección que el ordenamiento reconoce a la figura del tercero registral.

Delineadas las controversias, el tribunal *a quo* celebró vista en la cual, luego de escuchada la prueba, declaró la nulidad de la escritura número tres del 12 de enero de 2012, al no albergar dudas de la falta de capacidad de la Sra. Acevedo González al momento de su otorgamiento.

No obstante, en la misma vista el tribunal *a quo* también evaluó si el Banco podía ser considerado como un tercero registral de buena fe, al momento en que se constituyó la hipoteca. En efecto, determinó que no existía indicio alguno de que el Banco conociera sobre la incapacidad de la Sra. Acevedo González al momento de otorgarse la escritura, por lo que decretó que tenía derecho a su acreencia, resultando cobijado por la figura del tercero registral.

Inconforme, acude ante nosotros la interventora señalando cuatro errores, en los que, en conjunto, objeta el reconocimiento de tercero registral de buena fe del foro primario al Banco.

II. Exposición de Derecho

A. Certiorari

El auto de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un

tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC.*, 194 DPR 723 (2016). Es, en esencia, un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal de superior jerarquía la corrección de un error cometido por el tribunal inferior. *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal, y encuentra su característica distintiva, precisamente, en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012). Claro, la discreción judicial no es irrestricta y ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Negrón v. Srio de Justicia*, 154 DPR 79 (2001).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52, establece que el recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo la Regla 56 (Remedios Provisionales) y la Regla 57 (*Injunction*) de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo y; (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

En virtud de lo anterior, para poder ejercitar debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso, primeramente, debemos determinar si el asunto del cual se recurre se encuentra dentro de alguna de las materias contempladas en la Regla 52.1, *supra*. De ser así, entonces procede evaluar si a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40³ de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, se justifica nuestra intervención. Con todo, se ha de considerar que ninguno de los criterios contenidos en la Regla 40 citada, es determinante por sí solo para el ejercicio de nuestra jurisdicción. *García v. Padró, supra*.

En este ejercicio, nuestro máximo foro, ha expresado que un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales de un tribunal sentenciador en ausencia de pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

-
- ³
- 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 perjuicio, 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 deberá 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.

Según apuntamos al inicio de la Exposición de Derecho, para acceder a una solicitud de expedición del recurso extraordinario de *certiorari*, se requiere primero auscultar si la situación planteada por la peticionaria se ajusta a uno de los incisos descritos en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. De superar este primer requerimiento, entonces se estaría en posición de verificar si acontecen algunos los criterios esbozados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*.

Examinados los elementos contenidos en los incisos de la Regla 52 de Procedimiento Civil, *supra*, que nos permiten intervenir en el asunto, no encontramos que la situación planteada requiera nuestra intervención. La determinación del foro primario de la cual se solicita nuestra acción, no nos convoca o mueve a expedir el auto solicitado para su revisión. Tampoco observamos que el tribunal sentenciador haya incurrido en pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto.

Al así obrar, asumimos las expresiones de nuestro más alto tribunal que advierte que una resolución denegatoria de *certiorari* no implica posición alguna del Tribunal respecto a los méritos de la causa sobre la cual trata el recurso; esto es, una resolución declarando No Ha Lugar un recurso de *certiorari* no resuelve implícitamente cuestión alguna contra la peticionaria a los efectos de cosa juzgada. La resolución denegatoria simplemente es índice de la facultad discrecional de este Tribunal para negarse a revisar en determinado momento. *Sociedad Legal de Gananciales v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749 (1992). Por tanto, mediante este dictamen simplemente declinamos

ejercer nuestra función revisora en esta etapa de los procedimientos.

A tenor, se deniega la expedición del auto solicitado.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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