

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

PR ASSET PORTFOLIO
2013-1
INTERNATIONAL SUB
I, LLC

Recurrido

v.

ÁNGEL D. MARRERO
BURGOS, su esposa
IRIS V. MURGA
PRINCIPE y la
Sociedad Legal de
Bienes Gananciales
compuesta por ambos

Recurrido

FIRSTBANK DE PUERTO
RICO

Parte
Interventora-

Peticionario

KLCE201801173

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala Superior de
San Juan

Civil Núm.:
K CD2015-2378

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca In Rem
por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, el Juez Ramos Torres y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 16 de noviembre de 2018.

Comparece la parte peticionaria, Firstbank de Puerto Rico ("Firstbank" o "Peticionario"), mediante recurso de *certiorari* presentado el 22 de agosto de 2018. Solicitó la revisión de una Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario denegó la solicitud de intervención presentada por el antecesor en derecho del Peticionario.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, expedimos el auto de *certiorari* y **CONFIRMAMOS** el dictamen recurrido.

I.

El 24 de marzo de 2005, Ángel David Marrero Burgos y su esposa, Iris Violeta Murga Príncipe, otorgaron escritura de hipoteca a favor del Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) sobre la finca #25,786 inscrita al tomo móvil 1054 del Registro de la Propiedad de San Juan, por la cantidad de \$315,000. Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad el 21 de abril de 2005, siendo debidamente inscrita.

El 27 de marzo de 2008, el BPPR cursó una carta de compromiso al Sr. Marrero Burgos aceptando "la subrogación de la hipoteca" constituida a favor de BPPR. Mediante dicha carta, BPPR le solicitó al Sr. Marrero Burgos que notificara a Firstbank para así coordinar para proveerle la información que fuese necesaria. También, BPPR expresó que dicha "subrogación" quedaría condicionada a la cancelación total de la deuda tan pronto se vendiera la finca aquí en controversia.

El 29 de marzo de 2008, Marrero Burgos y Murga Príncipe otorgaron escritura de hipoteca a favor de Firstbank por la cantidad de \$949,400. Dicha escritura fue presentada el 8 de abril de 2008 en el Registro de la Propiedad, siendo debidamente inscrita.

Posteriormente, el 4 de noviembre de 2015, PR Asset Portfolio 2013-1 International Sub I, LLC (PRAPI Sub I), como sucesor en derecho de BPPR, presentó demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Marrero Burgos, Murga Príncipe y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. El foro primario dictó

sentencia en rebeldía a favor de PRAPI Sub I el 26 de septiembre de 2016, notificada el 13 de febrero de 2017. Una vez dicha sentencia advino final y firme, el foro primario emitió Orden y Mandamiento de ejecución el 21 de junio de 2017.

Luego de varios trámites procesales, el 5 de diciembre de 2017, DLJ Mortgage Capital, Inc. (DLJ) compareció al caso de epígrafe mediante *Demanda de intervención* como sucesor en derecho respecto al crédito de Firstbank. Alegó que su hipoteca era de rango preferente a la hipoteca objeto de la ejecución solicitada por PRAPI Sub I. Específicamente, adujo que PRAPI Sub I tenía la obligación de "subordinar" su hipoteca a favor del crédito hipotecario de DLJ. Según DLJ, la carta suscrita en el año 2008 evidenciaba que BPPR autorizó una posposición de rango de hipoteca mediante la cual Firstbank (y, por lo tanto, DLJ) quedaría en rango preferente. Solicitó la paralización de la subasta pautada para el 11 de enero de 2018. Además, solicitó que se ordenara a PRAPI Sub I a otorgar la escritura pública correspondiente o, en la alternativa, a satisfacer el crédito a favor de DLJ.

Por su parte, PRAPI Sub I presentó oposición a la solicitud de intervención y paralización de subasta de DLJ. Planteó que no procedía la intervención pues "la subrogación" no fue formalizada ni obraba en escritura pública. Alegó que la referida carta no constituía documento suficiente para atribuir ni conceder derecho a DLJ. Además, sostuvo que la intervención no era oportuna y que no cumplía con los requisitos procesales establecidos en las Reglas de Procedimiento Civil, *infra*.

El foro primario declaró No Ha Lugar la *Demanda de intervención* de DLJ mediante Resolución emitida el 19 de junio de 2018, notificada el 21 de junio de 2018. Concluyó que no se saldó el crédito en rango preferente, por lo que el acuerdo de subrogación de rango no se formalizó. Además, concluyó que el acuerdo cuyo cumplimiento DLJ pretendía exigir había caducado. DLJ presentó oportunamente una solicitud de reconsideración, la cual fue denegada.

Firstbank readquirió el crédito previamente cedido a DLJ. Inconforme con la denegatoria de la solicitud de reconsideración, Firstbank recurrió oportunamente ante este Tribunal mediante el recurso de *certiorari* que nos ocupa. Señaló los siguientes errores:

Erró el TPI al determinar que si bien había una obligación de Portfolio 2013-1, International LLC (PRAPI) a subrogar el crédito preferente a un rango menor que el del acreedor Firstbank, la acción estaba caducada.

Erró el TPI, al denegar la intervención al acreedor para reclamar el cobro y el derecho de impedir que por razón de la subasta del crédito previo, se eliminase su crédito de \$949,400.00.

El mismo día, Firstbank presentó una Moción en Auxilio de Jurisdicción, solicitando la paralización de los procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia. El 11 de septiembre de 2018, PRAPI Sub I presentó *Urgente Moción de Desestimación por Falta de Legitimación Activa*. El 13 de septiembre de 2018, PRAPI Sub I presentó oportunamente su alegato en oposición. En cumplimiento con una Resolución emitida por este Tribunal, el 20 de septiembre de 2018 Firstbank se expresó sobre la moción de desestimación de PRAPI Sub I.

II.

-A-

En lo sustantivo, el *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior, mediante el cual el primero está facultado para enmendar errores cometidos por el segundo, cuando "el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley". Véase, Artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz De León*, 176 DPR 913, 917-918 (2009). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeill Healthcare*, 194 DPR 723, 729 (2016).

Para todo tipo de recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso discrecional. 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.

En lo pertinente a este caso, el *certiorari* también es el recurso apropiado para solicitar la revisión de determinaciones post sentencia. *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 339. A esos efectos, el Tribunal Supremo expresó que:

Las resoluciones atinentes a asuntos postsentencia no se encuentran comprendidas entre aquellas determinaciones de naturaleza interlocutoria categóricamente sujetas a escrutinio mediante el recurso de *certiorari*. De otra parte, por emitirse este tipo de decisión luego de dictada la sentencia, usualmente tampoco cualifica para el recurso de apelación provisto para dictámenes judiciales finales. Se corre el riesgo, por lo tanto, de que fallos erróneos nunca se vean sujetos a examen judicial simplemente porque ocurren en una etapa tardía en el proceso, tal como lo es la ejecución de sentencia. *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*.

-B-

La intervención es el mecanismo procesal que faculta a un tercero a comparecer en una acción previamente instada en los tribunales. *I.G. Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 320. Dicho mecanismo está contenido en la Regla 21 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.21. La Regla 21.1 de Procedimiento Civil rige aquellas instancias en las cuales la intervención procede como cuestión de derecho, y lee como sigue:

Mediante oportuna solicitud, cualquier persona tendrá derecho a intervenir en un pleito:

(a) Cuando por ley o por estas reglas se le confiere un derecho incondicional a intervenir, o

- (b) cuando la persona solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado por la disposición final del pleito. 32 LPRA Ap. V, R. 21.1.

De otra parte, la Regla 21.2 de Procedimiento Civil dispone:

Mediante oportuna solicitud podrá permitirse a cualquier persona intervenir en un pleito:

- (a) Cuando por ley se le confiera un derecho condicional a intervenir, o
- (b) cuando la reclamación o defensa de la persona solicitante y el pleito principal tengan 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. V, R.21.2

Por ser la intervención meramente un mecanismo procesal, "no es fuente de derechos sustantivos ni establece causa de acción alguna". *I.G. Builders et al. v. BBVAPR, supra*. Así, pues, "[e]s simplemente una disposición mediante la cual una persona que no es parte en el pleito comparece, voluntariamente o por necesidad, a presentar una reclamación o una defensa, en una acción pendiente, y convertirse de ese modo en parte para fines de la reclamación o defensa presentada." *Íd.*, págs. 320-321.

El propósito de la intervención es alcanzar un balance entre la economía procesal lograda al atenderse diversos asuntos de manera conjunta y la necesidad de que los casos concluyan en un tiempo razonable. *Íd.*, pág. 321. Por ello, nuestro más alto foro ha establecido en repetidas ocasiones que los tribunales, al evaluar una solicitud de intervención, deben determinar "primero si existe de hecho un interés que amerite protección y segundo, si ese interés quedaría afectado, como cuestión práctica, por la ausencia del interventor en el caso".

Íd., citando a *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 80 (2011).

El criterio para determinar si procede o no la intervención debe ser uno práctico y no conceptual, pues el propósito de este mecanismo procesal es proteger a un grupo de personas con intereses variados, ya sea de importancia pecuniaria o legal. *R. Mix Concrete v. R. Arellano & Co.*, 110 DPR 869, 873 (1981). Este análisis puede variar de caso a caso. Por lo tanto, en el fondo, la determinación dependerá del balance a lograrse en la situación específica entre los valores encontrados de la economía procesal y el interés en evitar que los pleitos se compliquen y dilaten de manera innecesaria. *Chase Manhattan Bank v. Nesglo, Inc.*, 111 DPR 767, 770 (1981).

-C-

El principio de rango establece el orden de preferencia entre los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad y compatibles entre sí. De acuerdo con este principio, los derechos del titular registral de un derecho real sobre un inmueble serán preferentes y prevalecerán sobre cualquier derecho, carga o gravamen inscrito o anotado posteriormente. Herminio Brau del Toro, *Apuntes para un curso sobre el estado del Derecho Inmobiliario Registral Puertorriqueño bajo la Ley Hipotecaria de 1893*, XLVIII Rev.Jur.U.P.R. 113, 147 (1979). Así, pues, quien adquiere mediante la ejecución de una hipoteca preferente adquiere libre de todo derecho, cargas o gravámenes posteriores (incluyendo hipotecas subsiguientes). De igual modo, quien adquiere un inmueble sujeto a derechos, cargas o gravámenes anteriores (incluyendo hipotecas previas) estará subordinado a éstos. Íd., págs. 147-148.

Mediante la permuta o posposición de rango, sin embargo, el legislador ha provisto un mecanismo para afectar la estricta cronología de los rangos basados en el orden en que se presentan los títulos al Registro. Se trata de la permuta o posposición de una hipoteca con otra de rango inferior o de constitución futura. A esos efectos, el Art. 189 de la *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad* (Ley Hipotecaria), 30 LPRA sec. 2608, vigente al momento de los hechos en el caso de epígrafe, requiere, en su inciso primero, que "el acreedor que permute o haya de posponer [su rango] consienta expresamente en escritura pública a la permuta o posposición". 30 LPRA sec. 2608.

III.

En su recurso, Firstbank solicitó que revoquemos la Resolución del foro primario denegando la solicitud de intervención presentada por DLJ en el caso de epígrafe el 5 de diciembre de 2017.

De un análisis minucioso del expediente ante nuestra consideración se desprende que Firstbank reclama la existencia de un derecho preferencial de rango hipotecario basándose en una comunicación establecida mediante carta en el año 2008. Ello, luego de que PRAPI Sub I demandara en cobro de dinero y ejecución de hipoteca, y luego de que el foro primario dictara sentencia a su favor y ordenara la ejecución.

Del expediente no se desprende, sin embargo, que Firstbank haya cumplido con la condición pautada en la referida carta de compromiso. Tampoco se desprende que Firstbank o, en su momento, DLJ, como partes interesadas en la posposición de rango de hipoteca, hayan hecho diligencias para que el BPPR o PRAPI Sub I elevara a

escritura pública el negocio jurídico convenido, tal y como exigía el Art. 189 de la Ley Hipotecaria vigente en ese momento. Por consiguiente, Firstbank basó su reclamo ante el foro de instancia en un derecho que no es exigible, pues nunca concretó en escritura pública.

En síntesis, al no elevarse a escritura pública el negocio jurídico convenido según requerido, Firstbank no tiene derecho de posposición de rango exigible. Por lo tanto, expedimos el auto de *certiorari* y **CONFIRMAMOS** el dictamen recurrido.¹

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y **CONFIRMAMOS** el dictamen recurrido. Además, por el resultado al que llegamos, se declara No Ha Lugar la Moción en Auxilio de Jurisdicción del Peticionario, así como la Moción de Desestimación del Recurrido.

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

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

¹Aclaremos, sin embargo, que lo anterior no prejuzga los méritos de cualquier acción judicial independiente que el Peticionario entienda que en derecho proceda por el alegado incumplimiento con lo dispuesto en la carta de compromiso.