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

ISLA VERDE HOLDINGS, LLC Recurrida v. GOLDEN DEBT, LLC, GOLDEN RE, LLC Peticionaria	**KLCE201801479**	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Bayamón Civil Núm.: DO2018CV00096 Sobre: Incumplimiento de Contrato, Solicitud de Cumplimiento Específico; Dolo Contractual; Daños y Perjuicios; en la Alternativa, Culpa In Contrahendo, Daños y Perjuicios Ex Contractu

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 12 de diciembre de 2018.

Comparece la parte peticionaria, Golden Debt, LLC y Golden RE, LLC ("Parte Peticionaria"), mediante recurso de *certiorari* presentado el 22 de octubre de 2018. Solicitó la revisión de una Orden emitida el 20 de septiembre de 2018 y notificada el 21 de septiembre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. Mediante el referido dictamen, el foro primario estableció una fianza de $320,000.00 para responder por los daños y perjuicios que en su día pudiera ocasionar

Número Identificador
SEN2018 _____

la prohibición de enajenar concedida como remedio provisional.

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

I.

A continuación, relatamos brevemente los hechos procesales relevantes a este recurso.

El 27 de julio de 2018, Isla Verde Holdings, LLC ("Parte Recurrida") presentó contra Golden Debt, LLC y Golden RE, LLC (en conjunto, "Parte Peticionaria") demanda por incumplimiento de contrato, cumplimiento específico y dolo contractual.[1] En esencia, alegó que no se había consumado el acto de tradición de un supuesto acuerdo de compraventa, traspaso y segregación de una parcela de 7.5501 cuerdas con sus estructuras y mejoras ("la Parcela") a ser segregada de una finca de 25.1625 cuerdas donde enclava un centro comercial ("Centro Comercial") propiedad de la Parte Peticionaria. Ante ello, solicitó el cumplimiento específico del acuerdo y la fijación de una cuantía por los daños contractuales alegadamente causados.

Ese mismo día, la Parte Recurrida solicitó, entre otros remedios, una orden provisional de prohibición de enajenar. Ante ello, el foro primario dictó una orden *ex parte* el 3 de agosto de 2018, notificada el 13 de agosto de 2018, mediante la cual concedió el remedio provisional solicitado, sin celebración de vista, por entender que la Parte Recurrida había presentado prueba suficiente de circunstancias extraordinarias que

[1] La Parte Recurrida presentó causas de acción en la alternativa por culpa in contrahendo, y daños y perjuicios ex contractu.

justificaban la concesión de esa medida. Aclaró, sin embargo, que la orden emitida era sin perjuicio de que pudiese celebrarse vista a solicitud de la Parte Peticionaria una vez emplazada.

El 24 de agosto de 2018, la Parte Peticionaria presentó una moción para que se dejara sin efecto la orden concediendo la solicitud de prohibición de enajenar. Ante ello, el 28 de agosto de 2018, el foro primario emitió una orden mediante la cual mantuvo la orden de prohibición de enajenar de manera provisional. En dicha orden, señaló vista evidenciaria para el 6 de septiembre de 2018 con el fin de dilucidar la permanencia de la orden de prohibición de enajenar dictada *ex parte*. Ese mismo día, el foro primario emitió una orden aceptando, en calidad de fianza, un cheque por la cantidad de $2,163.00 previamente consignado por la Parte Recurrida.

La referida vista evidenciaria señalada para el 6 de septiembre de 2018 fue transferida para el 20 de septiembre de 2018 a solicitud de la Parte Peticionaria. Así las cosas, el 7 de septiembre de 2018, la Parte Peticionaria solicitó reconsideración de la orden manteniendo la prohibición de enajenar. Luego de que el foro primario declarara No Ha Lugar dicha moción de reconsideración, el 14 de septiembre de 2018, la Parte Peticionaria presentó recurso de *certiorari* ante este Tribunal, cuestionando la validez de la orden de prohibición de enajenar dictada *ex parte*, sin vista previa, y aduciendo que la fianza prestada era insuficiente. El 18 de septiembre de 2018, un panel hermano acogió el recurso, al que se le asignó el número KLCE201801287, y dictó Sentencia confirmando la orden

del foro primario respecto a la decisión de conceder la prohibición de enajenar. Sin embargo, refirió el segundo error a la atención del foro primario para que dilucidara la razonabilidad de la fianza en la vista señalada para el 20 de septiembre de 2018.

Así las cosas, el foro primario celebró vista evidenciaria el 20 de septiembre de 2018. Debido a que no pudo concluir con el desfile de prueba ese día, señaló la continuación de la vista evidenciaria para el 22 de octubre de 2018. El mismo 20 de septiembre, el foro primario emitió la orden objeto de este recurso, notificada el 21 de septiembre de 2018. Mediante dicha orden, determinó aumentar la fianza por remedio provisional a la cantidad de $320,000.00 "considerando que el precio de compraventa acordado entre las partes fue de $3,200,000.00". Así, ordenó a la Parte Recurrida a prestar dicha fianza a través de compañía fiadora en o antes del 28 de septiembre de 2018.

Posteriormente, como resultado de lo ordenado, el 24 de septiembre de 2018, la Parte Peticionaria presentó *Moción en solicitud de aclaración de orden*, solicitando modificar el lenguaje de la orden objeto de este recurso ya que expresaba que "el precio de compraventa acordado entre las partes fue de $3,200,000.00". El foro primario denegó dicha solicitud, disponiendo que "se está utilizando como precio base la suma de $3,200,000.00, que es cónsono con la prueba desfilada hasta el momento toda vez que la vista evidenciaria no ha concluido". Así las cosas, la Parte Recurrida prestó fianza según ordenado el 27 de septiembre de 2018.

El 9 de octubre de 2018, la Parte Peticionaria presentó Contestación a Demanda y Reconvención. Ese

mismo día, presentó Demanda contra Tercero contra Banco Santander. Posteriormente, el 22 de octubre de 2018, fecha en la que el foro primario celebraría la continuación de la vista evidenciaria, tanto la Parte Peticionaria como la Parte Recurrida hicieron planteamientos que llevaron al foro primario a reseñalar la continuación de la vista evidenciaria para el 12 de diciembre de 2018.

Inconforme con la orden mediante la cual el foro primario aumentó la fianza, el 22 de octubre de 2018, la Parte Peticionaria presentó el recurso que nos ocupa y señaló el siguiente error:

> Erró el Tribunal de Primera Instancia al establecer la cantidad irrisoria de $320,000.00 como fianza a responder por los daños que una orden de prohibición de enajenar dictada *ex parte* y sin vista previa le han causado y le continúan causando a los peticionarios, orden que recae sobre un centro comercial con un valor multimillonario.

Por su parte, el 13 de noviembre de 2018, la Parte Recurrida presentó su escrito en oposición y argumentativo.

Contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

-A-

En lo sustantivo, el *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior. Mediante dicho recurso, el tribunal revisor está facultado para enmendar errores cometidos por el foro revisado, 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).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias en que el Tribunal de Apelaciones expedirá un recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Esto es, cuando "se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo". Íd.

Asimismo, la mencionada regla dispone otras instancias en las que este foro intermedio, discrecionalmente, podrá revisar otros dictámenes del Tribunal de Instancia, esto es:

> 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 evidenciarios, 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. Véase: Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Por otra parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, 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.

-B-

La Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56, faculta a los tribunales a emitir una orden provisional de prohibición de enajenar en aseguramiento de sentencia. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 839 (2010).

En el ejercicio de su discreción, al determinar si procede la concesión de un remedio provisional como lo es una orden de prohibición de enajenar, el tribunal considerará los siguientes criterios: (1) "que el remedio que se solicita sea provisional"; (2) "que su propósito sea asegurar la efectividad de la sentencia"; y, (3) que se "tom[e] en consideración los intereses de todas las partes, según lo requiera la justicia y las circunstancias del caso". *Cacho Pérez v. Hatton Gotay et als.*, 195 DPR 1, 13 (2016), citando a *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*. Es decir, se requiere que la medida a concederse sea razonable y adecuada a su propósito esencial, que es garantizar la efectividad de una sentencia que en su día pudiera dictarse. *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 315 (2008).

La Regla 56.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.2, exige la celebración de una vista y la notificación a la parte adversa antes de que el tribunal conceda, modifique, anule o tome providencia alguna en torno a una solicitud de remedio provisional, salvo lo dispuesto en las Reglas 56.4 y 56.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.4 y 56.5. Ello es corolario del debido proceso de ley, pues sabido es que antes de privar a un individuo de un derecho propietario es menester darle una notificación adecuada y brindarle una oportunidad efectiva de ser oído. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 891 (1993).

Por excepción se permite la expedición de una orden de prohibición de enajenar sin previa notificación y vista cuando la parte reclamante demuestre que existen circunstancias extraordinarias, que tiene un previo interés propietario sobre la cosa embargada o que tiene probabilidad de prevalecer en su reclamación mediante prueba documental fehaciente que demuestre que la deuda es líquida, vencida y exigible. Regla 56.4 de Procedimiento Civil, *supra*. Véase además, *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, *supra*, pág. 896-897.

De otra parte, la Regla 56.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.3, establece que, excepto en circunstancias que no están presentes en este caso, es necesario que la parte que solicita una medida en aseguramiento de sentencia preste una fianza suficiente que responda por los daños y perjuicios que puedan ocasionarse como consecuencia del aseguramiento. *Citibank, N.A. v. Cordero Badillo*, 2018 TSPR 119, 200 DPR __, pág. 4 (Citas omitidas).

III.

Por encontrarnos ante una orden dictada bajo la Regla 56 de Procedimiento Civil, *supra*, el dictamen recurrido es susceptible de revisión de conformidad con los criterios de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

En su único señalamiento de error, la Parte Peticionaria sostiene que erró el foro primario al establecer una cantidad de $320,000.00 como fianza a responder por los daños que podría en su día causarle y que alega ésta le causa una orden de prohibición de enajenar. Según la Parte Peticionaria, esa cantidad es inadecuada pues es mínima en comparación con el alegado valor de la propiedad sobre la cual recae la orden de prohibición de enajenar.

Surge del dictamen recurrido y del expediente ante nuestra consideración que el foro primario fijó la cantidad de la fianza en cuestión tomando como base lo que determinó fue "el precio de compraventa acordado entre las partes". Ello, según la prueba desfilada ante éste hasta el momento. Es decir, el foro primario tomó como base el precio alegadamente convenido por las partes para la compraventa de la Parcela.

En este caso, la orden de prohibición de enajenar recae sobre la totalidad del Centro Comercial y no sobre la Parcela objeto de la compraventa aquí en controversia. Aunque el valor de la propiedad sobre la cual recae la orden de prohibición de enajenar no es lo determinante al considerar el monto de la fianza, tampoco lo es la cuantía del negocio jurídico alegadamente convenido. Tanto la Regla 56.3 de Procedimiento Civil, *supra*, como su jurisprudencia

interpretativa establecen claramente que la fianza debe ser suficiente para responder por los daños y perjuicios que puedan ocasionarse como consecuencia del aseguramiento de sentencia. Por ende, para determinar qué constituye una fianza razonable, el foro primario debe partir de ese criterio.

Como resultado de lo anterior, expedimos el auto de *certiorari* y **MODIFICAMOS** el dictamen recurrido. Ordenamos al Tribunal de Primera Instancia a evaluar la razonabilidad de la fianza en la vista señalada para el próximo 12 de diciembre de 2018, conforme a los criterios establecidos.

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y **MODIFICAMOS** el dictamen 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