Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA

SCOTIABANK DE PUERTO RICO Demandante - Peticionaria V. ISLA VERDE REALTY GROUP, INC. Y OTROS Demandado - Recurridos	KLCE201801705	*CERTIORARI* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina Caso Núm.: F CD2013-1626 Sobre: Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres; el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de diciembre de 2018.

Comparece ante este foro revisor Scotiabank de Puerto Rico (en adelante, parte demandante peticionaria o Scotiabank) y nos solicita que revisemos la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, el 2 de noviembre de 2018 y notificada el 7 de noviembre de 2018.

Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* dictaminó lo siguiente: "El caso de ejecución de hipoteca está subordinado a este, . . . de expediente de dominio, paralizado por PROMESA. Solicite al Tribunal la autorización para continuar los procedimientos en el caso de expediente de dominio para disponer del asunto definitivamente."

Por los fundamentos que en adelante se esbozan, se desestima el recurso de *certiorari* solicitado por falta de jurisdicción, ello, al no satisfacer los criterios establecidos en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009.

I

El caso que nos ocupa tiene su génesis en una Demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria (caso núm. FCD2013-1626) incoada por Scotiabank, antes RG Premier Bank of Puerto Rico, el 17 de octubre de 2013 en contra de Isla Verde Realty Group, Inc. y otros (en adelante, parte demandada recurrida).

Luego de varias incidencias procesales, el 5 de febrero de 2015 el foro primario emitió una *Orden* en la que dispuso que estaría atendiendo de forma conjunta la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada por la parte demandante peticionaria en el caso núm. FDC2013-1626 con un caso relacionado que lleva el número FJV2009-0094. Además, el foro primario ordenó la paralización de los procedimientos en el caso FDC2013-1626.

Con posterioridad, el 9 de diciembre de 2015, notificada el 1 de marzo de 2016, el foro primario emitió la *Orden* que transcribimos a continuación:

> Utilizando lo dispuesto por la parte compareciente (SCOTIABANK) en su moción en oposición, a la página 5, alegación 20, el Tribunal dispone que todos los casos se mantengan unidos hasta la resolución final del expediente de dominio solicitado.[1]

El 5 de junio de 2017 el Gobierno de Puerto Rico, representado por el Departamento de Justicia, compareció en el caso de expediente de dominio (F JV2009-0094) mediante moción titulada *Aviso de Paralización de los Procedimientos por Virtud de la Presentación de la Petición Presentada por el Gobierno de Puerto Rico Bajo el Título III de PROMESA*. En la referida moción se solicitó la

---

[1] Tomamos conocimiento judicial a través de la Secretaría de este Tribunal que, por estar en desacuerdo con la referida *Orden*, la parte demandante peticionaria, recurrió a este foro apelativo mediante recurso de *certiorari* con identificación alfanumérica KLCE201600057. El de 26 de abril de 2016 un Panel hermano denegó la expedición del recurso de *certiorari* instado. De dicha determinación, la parte demandante peticionaria recurrió al Tribunal Supremo de Puerto Rico, quien emitió *Resolución* decretando No Ha Lugar el recurso con identificación alfanumérica CC-2016-608, el 14 de octubre de 2016.

paralización de los procedimientos por la radicación de la Petición de Quiebras por parte de la Junta de Supervisión Fiscal a nombre del Gobierno de Puerto Rico ante la Corte de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico. La Petición fue presentada bajo el Título III de PROMESA.[2]

Luego, el 20 de abril de 2018, la parte demandante peticionaria presentó *Moción Reiterando Solicitud para la Continuación del Caso de Ejecución de Hipoteca*. Mediante la referida moción Scotiabank adujo, entre otras cosas, lo siguiente:

> 18. Conforme la Orden de este Honorable Tribunal en el caso F CD2013-1626 de 9 de diciembre de 2015 el caso de Ejecución de Hipoteca radicado por SCOTIABANK deb[í]a quedar unido al caso de Expediente de Dominio hasta [l]a resolución final del mismo. El caso de expediente de dominio quedó resuelto por la Sentencia del Tribunal de Apelaciones del 31 de mayo de 2013[3] y la posible causa de acción por la disputa de linderos qued[ó] paralizad[a] por el proceso de Petición [p]resentada por el Gobierno de Puerto Rico bajo el Título 3 de PROMESA. De una forma o de otra los reclamos de la demanda de IVRG han quedado resueltos por lo que procede se contin[ú]e el caso de Ejecución de Hipoteca.

---

[2] La parte demandante peticionaria no anejó al recurso ante nos la *Orden* mediante la cual el foro primario declaró Con Lugar la paralización solicitada por el Gobierno de Puerto Rico. Empero, del dictamen aquí recurrido se puede colegir que el Tribunal de Primera Instancia declaró la misma Con Lugar.

[3] Al caso al que la parte demandante peticionaria hace referencia es el caso número KLCE201300031, el cual fue resuelto por un Panel hermano mediante Sentencia el 31 de mayo de 2013. De la referida Sentencia surge que el Tribunal de Primera Instancia declaró Ha Lugar la *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Bajo Doctrina de Cosa Juzgada* presentada por Isla Verde Realty Group. El Panel hermano revocó el dictamen recurrido y devolvió el caso al foro de primera instancia para la continuación de los procedimientos. Específicamente, el foro apelativo dispuso lo siguiente:

> No albergamos duda de que el expediente judicial evidencia la existencia de controversias en cuanto a la titularidad de la recurrida del predio en relación con la cabida adicional que alega que le pertenece extra registralmente. Justamente lo que está en controversia es si la titularidad que ostenta IVRG comprende un exceso de cabida como la que persigue a través de este procedimiento de jurisdicción voluntaria. Demostrado que ninguna de las sentencias previas declaró la inexistencia del lote 14 ó finca 496, por todo lo anteriormente expresado, resulta improcedente como cuestión de derecho la continuación del expediente dominio. Lo procedente es que IVRG, en un juicio plenario pruebe que los terrenos con los que pretende justificar el aumento de cabida se encuentran dentro de los límites de su finca; y que no trata de bienes de dominio público. Hemos visto que se trata de un asunto altamente técnico cuya adjudicación exige, además, por razones de orden público, de la más alta importancia que el Estado participe de la dilucidación en los méritos de esta controversia.

En atención a los antes indicado, Scotiabank solicitó la continuación del proceso de Ejecución de Hipoteca.

Examinada la antes referida moción, el 1 de junio de 2018, la cual fue notificada el 3 de julio de 2018 el foro primario emitió la siguiente *Orden*: "Continúese con los procedimientos".

Así las cosas, el 16 de agosto de 2018 la parte demandante peticionaria presentó *Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria en Virtud de Acuerdo de Sentencia por Consentimiento*. Atendida la misma, el 28 de agosto de 2018, notificada el 30 de agosto de 2018 el Tribunal de Primera Instancia emitió la siguiente *Orden*:

> El acuerdo al que se hace referencia data de 2013. Habiendo transcurrido varios años, deberá ser ratificada por las partes luego de los múltiples asuntos y controversias surgidas.

No conforme con lo resuelto por el Tribunal de Primera Instancia, el 7 de septiembre de 2018, la parte demandante peticionaria presentó *Moción de Reconsideración*. Con relación a la *Moción de Reconsideración*, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Orden* el 13 de septiembre de 2018, notificada el 14 del mismo mes y año, mediante la cual dispuso:

> 1. Le concede usted la razón al Tribunal con sus interrogantes relacionadas con el acuerdo (inciso 9 a la página 2).
>
> 2. A la Solicitud de Sentencia Sumaria [p]resentada por el Banco, replique el demandado en 15 días."

El 24 de octubre de 2018, la parte demandada recurrida presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*, oponiéndose a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Scotiabank. Examinada la *Moción en Cumplimiento de Orden*, el 2 de noviembre de 2018, notificada el 7 de noviembre de 2018, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden* mediante la cual dispuso lo siguiente:

> "El caso de Ejecución de Hipoteca está subordinado a este. El expediente de dominio, paralizado por PROMESA. Solicite al Tribunal la autorización para continuar los procedimientos en el caso de Expediente de Domino para disponer del asunto definitivamente."

Inconforme con el referido dictamen, la parte demandante peticionaria acude ante este foro revisor y hace el siguiente señalamiento de error:

> Erró el TPI al no aprobar la Solicitud de Sentencia Sumaria sometida por la peticionaria y al exigirle como condición para continuar con el caso obtener de los representantes de PROMESA autorización para continuar con el caso de Expediente de Dominio.

Por no ser necesario la posición de la parte recurrida, prescindimos de su comparecencia.

II

El auto de *certiorari es el vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). 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*, supra. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016).

La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal. A tales efectos, hemos señalado que "[l]a característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos". *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). Claro está, la discreción judicial no es irrestricta y ha sido definida en nuestro ordenamiento jurídico como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001). Es decir, ejercer la discreción concedida no implica la potestad de

actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho. *Id. Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, supra, pág. 729.

En *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, supra, págs. 729-730, nuestra última instancia judicial también indicó que, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, enumera aquellos incidentes procesales susceptibles de revisión mediante *certiorari*. Dicha regla "fue objeto de cambios fundamentales dirigidos a evitar la revisión judicial de aquellas órdenes o resoluciones que dilataban innecesariamente el proceso pues pueden esperar a ser revisadas una vez culminado el mismo, uniendo su revisión al recurso de apelación". *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 593-594 (2011). Véase, *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, págs. 336-337. En lo pertinente, la Regla preceptúa:

> El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 [...] o **de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.** 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. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. (Énfasis nuestro). Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Sin embargo, el hecho de que un asunto esté comprendido dentro de las materias susceptibles a revisión no justifica la expedición del auto sin más. Es por ello que la propia Regla 52.1 dispone que "[t]odo procedimiento de apelación, *certiorari*, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará *de acuerdo con la ley aplicable*, estas

reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico". 32 LPRA Ap. V. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, supra, pág. 730.

Por último, en reiteradas ocasiones nuestra Máxima Curia ha manifestado que la jurisdicción es el poder o la autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir casos o controversias. Conforme a ello, en toda situación jurídica que se presente ante un foro adjudicativo, lo primero que se debe considerar es el aspecto jurisdiccional. Esto debido a que los tribunales tienen la responsabilidad indelegable de examinar, en primera instancia, su propia jurisdicción. Así, nuestro Tribunal Supremo ha reafirmado los tribunales debemos ser celosos guardianes de nuestra jurisdicción, por lo que los asuntos relacionados con ésta son privilegiados y deben atenderse de manera preferente. (Citas omitidas). *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.,* 2018 TSPR 88, 200 DPR __ (2018), res. el 11 de mayo de 2018.

III

Como tribunal apelativo, en primer lugar, estamos obligados a examinar si tenemos jurisdicción para atender el recurso presentado. Por ello, en el caso de autos, debemos determinar en primera instancia, si el promovente del recurso ha planteado un asunto comprendido en alguna de las excepciones de la Regla 52.1, *supra*. Veamos.

Conforme surge del tracto procesal antes reseñado, Scotiabank nos solicita que ejerzamos nuestra función discrecional y revoquemos la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, el 2 de noviembre de 2018 y notificada el 7 de noviembre de 2018. Como dijéramos, mediante el aludido dictamen el foro *a quo* expresó lo siguiente:

> El caso de ejecución de hipoteca está subordinado a este, . . . de expediente de dominio, paralizado por promesa. Solicite al Tribunal la autorización para

continuar los procedimientos en el caso de expediente de dominio para disponer del asunto definitivamente.

Dicha determinación fue como resultado de una *Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria en Virtud de Acuerdo de Sentencia por Consentimiento* presentada por la parte demandante peticionaria el 16 de agosto de 2018. Nótese que, contrario a lo argüido por la parte demandante peticionaria en su recurso ante nos, el foro primario mediante su dictamen **no** denegó la solicitud de sentencia sumaria, es decir, el Tribunal no dispuso de la solicitud de sentencia sumaria.[4]

De una lectura de la *Orden* recurrida surge que el foro primario se limitó a ordenarle a Scotiabank que solicitara al Tribunal la autorización para continuar los procedimientos en el caso de expediente de dominio para disponer del asunto definitivamente. Ante este escenario, es evidente que no estamos ante la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.

Por consiguiente, a la luz de la norma jurídica antes enunciada, nos es forzoso concluir que, dicho dictamen interlocutorio no está comprendido dentro de nuestro nuevo estado de derecho procesal. Por lo tanto, en virtud de lo dispuesto por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, estamos impedidos de revisar el dictamen interlocutorio emitido por el foro *a quo*.

Por otro lado, dicha Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, nos permitiría revisar el recurso si entendiéramos que estamos ante una "situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia." No obstante, habiendo analizado el recurso de epígrafe, concluimos que la parte demandante peticionaria no nos ha puesto en condiciones para resolver que estamos ante una situación de tal magnitud, por lo que no habremos

---

[4] Si lo que pretende la parte peticionaria es que le ordenemos al foro de primera instancia, este no es el recurso apropiado para dicho remedio, para lo cual tendría que presentar un auto de mandamus.

de intervenir con la determinación recurrida en esta etapa de los procedimientos.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, ello, al no satisfacer los criterios establecidos en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009.

Notifíquese.

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

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