

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

WM CAPITAL
MANAGEMENT, INC.

Demandante

FRANCISCO ALMEIDA
LEÓN, su esposa WANDA
CRUZ QUILES y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta por
ambos

Demandantes-Apelantes

v.

EMÉRITO ESTRADA
RIVERA, ISUZU PUERTO
RICO, INC.

Demandados

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

KLAN201900601

Civil Núm.:
K CD2011-0142

Sobre:
Cobro de Dinero

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

Ramos Torres, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 28 de agosto de 2020.

Francisco Almeida León, su esposa Wanda Cruz Quiles y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta entre ambos, la parte peticionaria, comparece ante nos mediante recurso de apelación, el cual acogemos como un recurso de *certiorari* por recurrir de una orden postsentencia, y solicita nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 29 de abril de 2019, debidamente notificado a las partes el 2 de mayo de 2019. Mediante la aludida determinación, el foro primario denegó *la Moción Solicitando se Expida Orden y Mandamiento sobre Ejecución de Sentencia para Cumplimiento de Orden de 7 de julio de 2017* presentada por la parte peticionaria.

Se deniega la expedición del presente recurso de *certiorari*.

I

El 14 de enero de 2011, el matrimonio Almeida-Cruz presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero, ejecución de hipoteca y daños en contra de Emérito Estrada Rivera- Isuzu Puerto Rico, en el caso civil núm. KCD2011-0142. Luego de los trámites de rigor, el 10 de octubre de 2011, el foro de primera instancia dictó *Sentencia* y declaró *Ha Lugar* la demanda. Consecuentemente, condenó a la parte demandada al pago de \$4,490,800 y, en su defecto, ordenó para la ejecución de tres pagarés hipotecarios y la venta en pública subasta de un inmueble garantizando dichos pagarés (en adelante, identificaremos dicho inmueble ubicado en la Avenida Kennedy como “Propiedad en la Kennedy”).

Hacemos un paréntesis para destacar que, el 7 de noviembre de 2011, se dictó *Sentencia* en un pleito aparte sobre cobro de dinero, identificado como civil núm. KCD2009-0708, Tenerife Real Estate Holdings, LLC v. Emérito Estrada Rivera- Isuzu Puerto Rico. En dicho caso, las partes llegaron a un acuerdo que puso fin al litigio. En consideración a los términos y condiciones del mismo, el Tribunal condenó a la parte demandada a satisfacer a la parte demandante la suma de \$2,221,245.93 y, en su defecto, ordenó para la ejecución de un pagaré hipotecario y la venta en pública subasta del inmueble que garantizaba dicho pagaré. El referido pagaré también estaba garantizado por una hipoteca preferencial sobre la “Propiedad en la Kennedy”.¹

De modo que, en dos casos paralelos se ha estado dilucidando la ejecución de cuatro pagarés constituidos por el mismo deudor (Emérito Estrada Rivera- Isuzu Puerto Rico) y que gravan el mismo inmueble (“Propiedad en la Kennedy”). En el caso KCD2009-0708 se ventila la hipoteca de primer rango y en el KCD2011-0142 las tres de rango inferior. Aunque durante el transcurso del pleito se solicitó la consolidación de

¹ El 22 de junio de 2012, GMAC solicitó la sustitución de parte e indicó que había vendido, cedido y transferido todo interés en la sentencia el 7 de noviembre de 2011 y sobre el pagaré hipotecario que garantizaba dicha acreencia a favor de Francisco Almeida León. Posteriormente, el 4 de noviembre de 2016, Tenerife Real Estate Holdings, LLC hizo lo propio y habiendo adquirido de Francisco Almeida León dicho pagaré solicitó la sustitución de parte y correspondiente ejecución. Véase Resolución de 10 de octubre de 2019.

ambos recursos, dicha solicitud fue denegada habida cuenta de que al momento en que se presentó ya se había dictado sentencia.²

De vuelta al caso que nos ocupa, civil núm. KCD2011-0142, el 24 de mayo de 2012, el Tribunal ordenó la ejecución de la sentencia dictada mediante la venta en pública subasta del inmueble hipotecado. Tras múltiples incidencias procesales, y no habiéndose llevado a cabo aún la subasta y ejecución de la propiedad, en julio de 2014, el Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC), en calidad de síndico de RG Premier Bank, y los peticionarios presentaron una moción solicitando al Tribunal la acumulación del FDIC al presente pleito. Mediante la misma, informaron que el 18 de diciembre de 2012, en otro pleito paralelo, el FDIC había presentado una demanda sobre cobro de dinero y ejecución de pagarés e hipoteca ante el Tribunal de Distrito Federal para el Distrito de Puerto Rico en contra de Juan Almeida León, hermano del peticionario. El 26 de septiembre de 2013, recayó sentencia en dicho caso a favor del FDIC por la suma de \$2,828,850.11 e intereses. El 28 de julio de 2014, los peticionarios y Tenerife Real Estate Holdings, LLC, actual titular del pagaré que grava la “Propiedad en la Kennedy” en primer rango, suscribieron un acuerdo con el FDIC obligándose a satisfacer dicha sentencia. Por virtud de este acuerdo, cedieron al FDIC un 50% del interés indiviso de los tres pagarés hipotecarios que son objeto de la presente causa, así como del pagaré relacionado al caso KCD2009-0708 del cual Tenerife advino titular y la sentencia dictada.³ En atención a ello, solicitaron al Tribunal que emitiera una orden acumulando al FDIC como codemandante de epígrafe y que enmendara la sentencia de 10 de octubre de 2011 a tales fines.

El 11 de febrero de 2016, el foro de origen acogió la moción de la parte peticionaria y acumuló al FDIC como parte codemandante. Además, denegó la solicitud de enmienda a la sentencia, toda vez que al momento de dictarse el FDIC no era parte. Habiendo cedido el FDIC a WM Capital

² Orden de 13 de junio de 2017, pág. 527 del apéndice del recurso.

³ Véase acuerdo de 28 de julio de 2014, págs. 58-73 del apéndice del recurso de autos; particularmente el inciso 3.1.2, pág. 60 del apéndice.

Management, Inc. sus derechos, intereses y obligaciones, incluyendo los pagarés en cuestión, el 3 de marzo de 2016, el foro primario ordenó la sustitución del FDIC por WM Capital Management, Inc.

Entretanto, los peticionarios presentaron una demanda en contra de WM Capital sobre retracto de comuneros y de crédito litigioso; incumplimiento de contrato y daños, en el caso civil núm. KAC2016-0027. WM Capital removió dicho caso al foro federal invocando diversidad de ciudadanía y allí se tramitó la procedencia del retracto y demás remedios peticionados. Asimismo, WM Capital presentó una reconvención en contra de los peticionarios y Tenerife solicitando el cumplimiento específico del acuerdo de cesión de 28 de julio de 2014. Los reclamos sobre retracto de crédito litigioso e incumplimiento de contrato incoados por los peticionarios fueron desestimados por el foro federal el 17 de febrero de 2017 y 19 de marzo de 2018, respectivamente. Así las cosas, la reclamación de cumplimiento específico que presentó WM Capital para que se hiciera efectivo el acuerdo de 28 de julio de 2014 en aras de poder ejecutar los pagarés hipotecarios de referencia continuó dilucidándose.

El 7 de noviembre de 2018, los peticionarios presentaron una *Moción en Solicitud de Ejecución de Sentencia*. El 15 de noviembre de 2018, WM Capital se opuso, entre otras razones, porque existían controversias relacionadas a la validez del acuerdo suscrito en 2014 y sobre cómo habría de llevarse a cabo la ejecución de los pagarés, asuntos que se estaban ventilando en la esfera federal y continuaban pendientes de resolución final. Los peticionarios reiteraron su solicitud de ejecución de sentencia mediante la presentación de múltiples mociones. De otra parte, WM Capital explicó que no se oponía a la ejecución siempre y cuando se cumplieran con los términos y condiciones del acuerdo. Específicamente, WM Capital exigía la ejecución de los cuatro pagarés hipotecarios objeto del acuerdo de transacción (no únicamente los tres, objeto del presente caso, como reclamaban los Almeida). A la luz de lo anterior, solicitó al Tribunal que ordenara el cumplimiento del

acuerdo en su totalidad o, en la alternativa, que esperara a que el Tribunal Federal dilucidara las controversias entre las partes antes de continuar con la ejecución de los pagarés. Trabada la controversia, el Tribunal de Primera Instancia dispuso *Enterado*. En desacuerdo, el 22 de abril de 2019, la parte peticionaria presentó una moción en solicitud de reconsideración, la cual fue denegada el 29 de abril de 2019. El foro recurrido decretó que *hasta que los dos demandantes no acordaran la ejecución, no se procedería con la misma*.

Aún inconforme, el 31 de mayo de 2019, la parte peticionaria acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el TPI al negarse a emitir Orden para que proceda la venta en pública subasta.

Erró el TPI al proveer que es necesario que WM Capital consienta a subastar, cuando ello es contrario al Mandato de este Honorable Tribunal de Apelaciones en el caso KLCE2018-00824 e implanta la conducta que este Tribunal decretó es incumplidora e improcedente y constituye desacato.⁴

Erró el TPI al no poner en vigor su propia Orden de 7 de julio de 2017.⁵

El 25 de junio de 2019, la WM Capital presentó su oposición a la expedición del presente recurso. El 27 de junio de 2019, el foro federal dictó *Sentencia* y declaró *Ha Lugar* la reconvención para exigir el cumplimiento específico del acuerdo presentado por WM Capital, reclamo que quedaba pendiente de adjudicar. Consecuentemente, ordenó la consignación de los cuatro pagarés hipotecarios, así como el pago de \$2,828,850.11 a favor de WM Capital (monto sobre el cual había recaído sentencia a favor del FDIC el 26 de septiembre de 2013). El 19 de julio de 2019, los peticionarios incoaron el correspondiente proceso apelativo en la esfera federal, que aún se encuentra pendiente de adjudicación.

El 10 de octubre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Resolución* en el caso KCD-2009-0708. Sostuvo que la *Resolución*

⁴ WM Capital solicitó ser acumulado como parte en el pleito KCD2009-0708, petición que fue denegada por el Tribunal de Primera Instancia el 17 de enero de 2018, y confirmada por el Tribunal de Apelaciones en el caso núm. KLCE2018-00824. WM Capital recurrió al Tribunal Supremo quien denegó la expedición del recurso.

⁵ Mediante dicho pronunciamiento ordenó a la Oficina de Alguaciles a coordinar las ejecuciones de sentencias del caso de epígrafe y del caso KAC2009-0708.

de 17 de enero de 2018 (por virtud de la cual denegó la acumulación de WM Capital y a la cual la parte peticionaria hizo referencia) no constituía una adjudicación en los méritos de la acreencia de WM Capital, según había argüido Tenerife. Dispuso, además, que habiéndose dispuesto por las partes un acuerdo ante el Tribunal Federal y en virtud del “Final Judgement” de 27 de junio de 2019, el cual obligaba la consignación de los cuatro pagarés negociados, no procedía la ejecución de la sentencia solicitada por Tenerife en el caso KCD-2009-0708.

II

El *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. Por ordinariamente tratarse de asuntos interlocutorios, el tribunal de mayor jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de manera discrecional. Negrón v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79, 91 (2001); Pueblo v. Colón Mendoza, 149 DPR 630, 637 (1999).

Como foro apelativo, nos corresponde evaluar la corrección y razonabilidad de la decisión recurrida y la etapa del procedimiento en que se produce, para determinar si es el momento apropiado para nuestra intervención. Este análisis también requiere determinar, si por el contrario nuestra intervención ocasionaría un fraccionamiento indebido, o la dilación injustificada del litigio. Al analizar la procedencia de un recurso de *certiorari*, debemos tener presente su carácter discrecional que debe ser usado con cautela y solamente por razones de peso. Negrón v. Srio. de Justicia, *supra*, pág. 91; Torres Martínez v. Torres Ghiliotty, 175 DPR 83, 91 (2008); Bco. Popular de Puerto Rico v. Mun. de Aguadilla, 144 DPR 651, 658 (1997).

La discreción se define como el poder para decidir en una u otra forma y para escoger entre uno o varios cursos de acción. Significa que el discernimiento judicial deber ser ejercido razonablemente para poder llegar a una conclusión justiciera. La discreción que tiene el foro apelativo para atender un *certiorari* tampoco es absoluta. No significa actuar de una

forma u otra haciendo abstracción al resto del derecho, porque entonces sería un abuso de discreción. El adecuado ejercicio de la discreción judicial está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad. García v. Padró, 165 DPR 324, 334-335 (2005).

En la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones se establecen los criterios que este foro habrá de considerar para ejercer sabia y prudentemente, su discreción para atender o no en los méritos un recurso de *certiorari*. Estos son los siguientes:

- 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 analizar el problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de 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, por 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.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción y tampoco son una lista exhaustiva. García v. Padró, *supra*. La norma vigente es que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del Tribunal de Primera Instancia, cuando este haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción o en una interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantiva. Pueblo v. Rivera Santiago, 176 DPR 559, 581 (2009); Meléndez v. Caribbean Intl. News, 151 DPR 649, 664 (2000); Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 DPR 170, 172 (1992); Lluch v. España Service Sta., 117 DPR 729, 745 (1986); Valencia, Ex Parte, 116 DPR 909, 913 (1986).

III

Evaluado el recurso de autos, y en ausencia de los criterios esbozados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, resolvemos no ejercer nuestra función revisora en esta etapa de los procedimientos, por no ser la más propicia.

IV

Se deniega la expedición del presente recurso de *certiorari*.

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