

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

ISLA VERDE HOLDINGS,  
LLC

Peticionaria

v.

GOLDEN DEBT, LLC;  
GOLDEN RE, LLC

Recurridas

RAMÓN CALDERÓN,  
HOLSUM OF PUERTO  
RICO, INC., PUEBLO, INC.

Terceros Demandados

KLCE202000415

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Caso Núm.:

DO2018CV00096  
(101)

Sobre:

Incumplimiento de  
Contrato, Solicitud  
de Cumplimiento  
Específico; Dolo  
Contractual; Daños  
y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, el Juez Ramos Torres y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de julio de 2020.

Mediante un recurso de *certiorari* presentado el 10 de julio de 2020, comparece Isla Verde Holdings, LLC (en adelante, Isla Verde o la peticionaria). Nos solicita que revisemos una *Resolución* dictada y notificada el 24 de febrero de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Bayamón. Por medio del dictamen recurrido, el TPI dejó sin efecto una *Orden ex parte* sobre prohibición de enajenar emitida previamente y, en consecuencia, declaró *No Ha Lugar* la solicitud interpuesta por la peticionaria relacionada a una orden provisional de prohibición de enajenar, luego de la celebración de una vista evidenciaria. La peticionaria acompañó el recurso de epígrafe con una *Moción en Auxilio de Jurisdicción*, en la que nos solicitó la paralización de los efectos de la *Resolución* recurrida.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se expide el auto de *certiorari* y se confirma la *Resolución* recurrida. Asimismo, se declara *No Ha Lugar* la solicitud de auxilio de jurisdicción. Cónsono con lo anterior, se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos correspondientes de conformidad con lo aquí resuelto.

I.

El 27 de julio de 2018, la peticionaria instó una *Demanda* en contra de Golden Debt, LLC y Golden RE, LLC (en adelante, Golden o las recurridas) por incumplimiento de contrato, cumplimiento específico de lo pactado, dolo contractual y daños. De entrada, explicó que, en el mes de abril del 2018, alcanzó unos acuerdos preliminares con Golden dirigidos a la compraventa de un local comercial propiedad de las recurridas ubicado en el Paseo del Plata Shopping Center, sito en el Municipio de Dorado. Durante las negociaciones, la peticionaria le cursó una “Carta de Acuerdo” a las recurridas en la que se establecían los términos y condiciones de la compraventa acordada. Subsecuentemente, el aludido documento fue revisado por Golden y esta indicó sus recomendaciones. En respuesta, Isla Verde envió un segundo borrador del acuerdo, más otros documentos necesarios para efectuar la compraventa de la parcela en cuestión.

La peticionaria adujo que, durante el mes de mayo y principios de junio de 2018, las partes intercambiaron comunicaciones y documentos con el fin de concretar la compraventa del inmueble. Establecieron que el precio de la propiedad sería de \$3,200,000.00. Asimismo, acordaron que las recurridas liberarían las hipotecas que gravaban la propiedad, y que el negocio se culminaría el 22 de junio del 2018. El intercambio de borradores y comentarios sobre los documentos requeridos para el cierre del negocio continuó su curso. Cercana la fecha de cierre acordada, la peticionaria le solicitó a

Golden el envío de la “Carta de Pago” en la cual Golden debía de acreditar que la propiedad eje del negocio quedó liberada de las hipotecas antes mencionadas. Así pues, las partes continuaron intercambiando documentos hasta el mismo 22 de junio de 2018, día convenido para la firma de las escrituras de compraventa y de financiamiento con el Banco Santander. Una vez llegado el 22 de junio de 2018, Isla Verde le solicitó a Golden que le enviara la “Carta de Pago” firmada, toda vez que, sin dicha misiva, el Banco Santander no podría emitir el cheque para cerrar el negocio en controversia. Además, Golden fue advertida que, si la “Carta de Pago” no se entregaba antes de las 3:00 pm del 22 de junio de 2018, el Banco Santander no podría producir el instrumento de pago. A pesar de lo anterior, Golden envió la “Carta de Pago” pasada la hora en la que el Banco Santander podía emitir el cheque y, por ende, el cierre de la compraventa no fue culminado.

Al día siguiente, la peticionaria informó que podía concretarse el cierre el próximo lunes, 25 de junio de 2018. Con el respaldo de Golden, la peticionaria se esforzó para culminar la transacción el día pautado. No obstante, el domingo previo, 24 de junio de 2018, en la tarde, Golden manifestó tener reservas con la transacción. El lunes, 25 de junio de 2018, el Banco Santander emitió el cheque por el precio acordado para la compraventa del inmueble en controversia. A pesar de que Isla Verde estaba lista para cerrar el acuerdo, Golden se comunicó para indicar que, conforme a lo comunicado el domingo anterior, la transacción no se realizaría.

A raíz de lo antes relatado y según plasmado en la *Demanda* de autos, Isla Verde solicitó el cumplimiento específico a los efectos de que se culmine el procedimiento de segregación, para lo cual sufragó los costos para obtener los permisos correspondientes y el traspaso de la propiedad por la suma de \$3,200,000.00.

En igual fecha a la presentación de la *Demanda* de autos, 27 de julio de 2018, Isla Verde solicitó, en lo pertinente al recurso que nos ocupa, una orden provisional de prohibición de enajenar. Lo anterior, debido a una alegada información recibida de que Golden había comenzado a negociar con otra parte la compraventa de la propiedad, negocio que se llevaría a cabo durante el mes de septiembre de 2018. Asimismo, la peticionaria aseveró que tenía alta probabilidad de prevalecer en su reclamación.

Así las cosas, el 3 de agosto de 2018, notificada el 13 de agosto de 2018, el TPI dictó una *Orden*, de carácter *ex parte*, en la que concedió el remedio provisional de prohibición de enajenar, por entender que Isla Verde había presentado prueba suficiente que justificaba la concesión de dicho remedio en ese momento. Ahora bien, aclaró que emitía el aludido dictamen sin perjuicio de que pudiera celebrarse una vista, a solicitud de Golden, una vez esta fuera emplazada.

A su vez, el 24 de agosto de 2018, Golden incoó una *Moción Solicitando que se Anule y Deje sin Efecto Orden de Prohibición de Enajenar*, a los fines de que se dejara sin efecto la *Orden ex parte* sobre prohibición de enajenar. El 28 de agosto de 2018, el foro *a quo* emitió una *Orden* en la que mantuvo el dictamen de prohibición de enajenar de manera provisional. Además, señaló la celebración de una vista evidenciaría para el 6 de septiembre de 2018, con el propósito de dilucidar la permanencia de la *Orden* de prohibición de enajenar dictada *ex parte*. Igualmente, el foro primario emitió una *Orden* en la que aceptó, en calidad de fianza, un cheque por la cantidad de \$2,163.00 previamente consignado por la peticionaria.

A petición de las recurridas, la vista evidenciaría fue transferida para el 20 de septiembre de 2018. Asimismo, el 7 de septiembre de 2018, Golden interpuso una *Moción de Reconsideración* de la determinación que mantuvo la prohibición de

enajenar. Mediante una *Resolución* dictada el 7 de septiembre de 2018 y notificada el 10 de septiembre de 2018, el TPI declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración instada por Golden.

Inconforme con el aludido resultado, el 14 de septiembre de 2018, Golden presentó un recurso de *certiorari* ante este Foro (KLCE201801287). Mediante una *Sentencia* dictada el 18 de septiembre de 2018, otro Panel de este Tribunal expidió el auto de *certiorari* solicitado y confirmó el dictamen recurrido. Ahora bien, en cuanto al segundo señalamiento de error en torno a la cuantía de la fianza, este Tribunal refirió dicho asunto al TPI para que dilucidara la razonabilidad de la fianza en la vista pautada para el 20 de septiembre de 2018.

El 20 de septiembre de 2018, el TPI celebró la vista evidenciaria que continuó el 22 de octubre de 2018. En igual fecha, 20 de septiembre de 2018, notificada el 21 de septiembre de 2018, el foro recurrido emitió una *Orden* en la que determinó aumentar la fianza por remedio provisional a \$320,000.00, en atención al precio de compraventa acordado entre las partes de \$3,200,000.00. En consecuencia, el TPI ordenó a Isla Verde prestar dicha fianza, a través de una compañía fiadora, en o antes del 28 de septiembre de 2018.

Con posterioridad, el 9 de octubre de 2018, Golden instó una *Contestación a Demanda y Reconvención*. A su vez, presentó una *Demanda contra Tercero* en contra del Banco Santander. Por otro lado, a petición de ambas partes, la vista señalada para el 22 de octubre de 2018 fue reseñada para el 12 de diciembre de 2018.

El 22 de octubre de 2018, Golden incoó otro recurso de *certiorari* ante este Tribunal en el que cuestionó la cuantía de la fianza (KLCE201801479). Mediante una *Sentencia* dictada el 12 de diciembre de 2018 y notificada el 13 de diciembre de 2018, otro Panel de este Foro expidió el auto de *certiorari* solicitado y modificó

el dictamen recurrido. Lo anterior, a los únicos efectos de ordenarle al TPI evaluar la razonabilidad de la fianza en la vista señalada para el 12 de diciembre de 2018.

Los procedimientos ante el foro primario quedaron paralizados ante una solicitud de descalificación incoada por las recurridas el 26 de octubre de 2018, petitorio que fue denegado por el TPI. Subsiguientemente, tanto el Tribunal de Apelaciones (KLCE201900065), como el Tribunal Supremo de Puerto Rico (CC-2019-0297), denegaron la expedición de los respectivos autos de *certiorari*, según solicitados por Golden para revisar el dictamen en torno a la descalificación solicitada. Por otro lado, el 23 de octubre de 2019, se autorizó a Golden a presentar una *Demanda contra Terceros* en contra de Pueblo, Inc.; Holsum de Puerto Rico, Inc.; y el Sr. Ramón Calderón Rivera.

Luego de varios incidentes procesales en torno al descubrimiento de prueba, el foro primario continuó la vista evidenciaria los días 6, 18 y 19 de febrero de 2020. El 24 de febrero de 2020, el TPI dictó y notificó una *Resolución* en la que dejó sin efecto la *Orden ex parte* emitida el 3 de agosto de 2018 y declaró *No Ha Lugar* la solicitud de Isla Verde con relación a la orden provisional de prohibición de enajenar. En lo pertinente al recurso ante nos, el TPI concluyó como sigue a continuación:

De conformidad con la prueba presentada hasta el momento, según aquilatada por el Tribunal, reiteramos nuestra determinación de que aparentemente las partes continuaban en negociaciones sin que perfeccionara un contrato entre ellas. Se trataba de un negocio complejo que requería varios trámites y otros documentos que eran condiciones esenciales para el contrato de compraventa. Si bien no estamos adjudicando la reclamación de la parte demandante en sus méritos, al menos de la evidencia presentada hasta el momento - para la etapa de aseguramiento de sentencia- no surge con toda claridad que se haya perfeccionado un contrato. Por supuesto, sabemos que las partes terminarán el descubrimiento de prueba y eventualmente el Tribunal estará en posición de considerar otros elementos adicionales.

Por otro lado, debemos evaluar si la parte demandante podría tener probabilidades de prevalecer en su causa de acción por culpa *in contrahendo*. Sobre el particular, la evidencia desfilada en esta etapa no es concluyente. La culpa *in contrahendo* incluye elementos volitivos que no pueden adjudicarse hasta tanto finalice el descubrimiento de prueba. Ahora bien, si aceptamos para fines de la argumentación que la parte demandante tendría probabilidades de prevalecer en una reclamación de daños por culpa *in contrahendo*, cabe preguntarse si es cónsono con la justicia sustancial el prohibir la enajenación del centro comercial en su totalidad, a pesar de que el negocio en controversia comprendía una parcela de terreno menor, que sería segregada. Según discutimos previamente, la indemnización por culpa *in contrahendo* no debe equipararse al incumplimiento del contrato o al beneficio económico que el perjudicado hubiera obtenido de haberse perfeccionado el contrato.

En el presente caso la prohibición de enajenar es mucho más restrictiva de lo necesario respecto al derecho de propiedad de la parte demandada y, en términos económicos, es mucho mayor al valor del contrato de compraventa truncado. En otras palabras, la prohibición de enajenar al presente abarca un predio valorado aproximadamente en \$7,000,000.00 para un negocio que -de haberse perfeccionado- era de \$3,200,000.00. Igualmente, de concederse una indemnización al demandante por culpa *in contrahendo*, muy difícilmente alcanzaría la suma de \$3,200,000.00 a la luz de la jurisprudencia discutida y de las limitaciones que tiene cualquier indemnización otorgada bajo esa doctrina.

Llamamos la atención a lo resuelto por el Tribunal Supremo en *Citibank, N.A. v. Cordero Badillo, supra*, donde ese Foro razonó que ordenar la consignación en el tribunal de los cánones de arrendamiento era una condición demasiado onerosa, pues rebasaba la obligación original de pago cuyo aseguramiento se pretendía. Asimismo, el Tribunal Supremo hizo la salvedad de que en aquel caso también existía controversia sobre la validez de los contratos y consideró esa circunstancia como otro factor para denegar el aseguramiento de sentencia solicitado. Nótese que en el caso que nos ocupa no está en controversia la validez de un contrato, sino su existencia misma. **Además, según hemos explicado, la prohibición de enajenar recae sobre un predio mayor, que tiene un valor económico considerablemente mayor al del negocio jurídico en controversia.**<sup>1</sup> (Énfasis nuestro).

Inconforme con el aludido dictamen, el 10 de marzo de 2020, Isla Verde interpuso una *Solicitud de Reconsideración*. El 16 de

---

<sup>1</sup> Véase, *Resolución*, Apéndice del recurso de *certiorari*, págs. 3,723-3,724.

marzo de 2020, notificada el 26 de marzo de 2020, el TPI dictó una *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración instada por la peticionaria.

No conteste con la anterior determinación, el 10 de julio de 2020, la peticionaria incoó el recurso de *certiorari* de epígrafe en el que adujo que el TPI cometió cinco (5) errores, a saber:

El TPI erró al aplicar un escrutinio legal equivocado ante la solicitud de remedios provisionales en aseguramiento de sentencia.

EL TPI erró al denegar la solicitud de remedios provisionales en aseguramiento de sentencia al exigir un *quantum* de prueba improcedente.

El TPI erró al denegarle a la peticionaria el debido proceso de ley coartando su derecho a descubrir prueba en anticipación a la vista evidenciaria.

El TPI abusó de su discreción al denegar la solicitud de remedios provisionales ignorando hechos materiales y, por el contrario, habiendo atribuido peso desmedido a hechos inmateriales e irrelevantes.

El TPI erró al no aplicar el derecho sustantivo ni la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

La peticionaria acompañó su recurso de *certiorari* con una *Moción en Auxilio de Jurisdicción*. En síntesis, solicitó la paralización del dictamen plasmado en la *Resolución* recurrida, mediante la que el TPI denegó la solicitud de la peticionaria de una orden de prohibición de enajenar luego de celebrada una vista evidenciaria y, por ende, dejó sin efecto la *Orden ex parte* emitida previamente el 3 de agosto de 2018.

El 13 de julio de 2020, dictamos una *Resolución* en la que le concedimos a las recurridas hasta el 14 de julio de 2020, para expresarse en torno a la solicitud en auxilio de jurisdicción. Asimismo, se le concedió a Golden un término a vencer el 17 de julio de 2020, para presentar su posición en torno al recurso de *certiorari*. En cumplimiento con lo ordenado, el 14 de julio de 2020, Golden presentó una *Oposición a Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción*.



Subsecuentemente, el 17 de julio de 2020, las recurridas instaron una *Urgente Oposición a que se Expida el Auto de Certiorari*.

A la luz del trámite procesal antes expuesto, y contando con el beneficio de la transcripción de la prueba oral de la vista evidenciaria al igual que los escritos de las partes, procedemos a exponer el derecho aplicable.

II.

A.

El auto de *certiorari*, 32 LPRA sec. 3491 *et seq.*, es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Pueblo v. Aponte*, 167 DPR 578, 583 (2006); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). En nuestro ordenamiento jurídico, esta discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Lo anterior no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Con el propósito de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Esta Regla dispone lo que sigue a continuación:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(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. 4 LPRA Ap. XXII-B R. 40.

B.

En repetidas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que en su misión de hacer justicia la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces. *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637, 651 (2004); *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 DPR 721, 725 (1981). La discreción se nutre “de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. *Pueblo v. Hernández García*, 186 DPR 656, 684 (2012), citando a *Santa Aponte v. Srio. del Senado*, 105 DPR 750, 770 (1977); *HIETel v. PRTC*, 182 DPR 451, 459 (2011). Asimismo, “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. *Pueblo v. Hernández García*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997).

En *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009), el Tribunal Supremo de Puerto Rico indicó que existen ciertas guías para determinar cuándo un tribunal abusa de su discreción y, en torno a este particular, estableció lo siguiente:

...[U]n tribunal de justicia incurre en un abuso de discreción, *inter alia*: cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando el juez, por el contrario, sin justificación ni fundamento alguno, concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste, o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez los sopesa y calibra livianamente. *García v. Padró*, supra, a la pág. 336; *Pueblo v. Ortega Santiago*, 125 DPR 203, 211 (1990).

En el contexto de esa doctrina, debemos tener presente el alcance de nuestro rol como Foro Apelativo al intervenir precisamente con la discreción judicial. Así pues, es norma reiterada que este Foro no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, “salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, prejuicio, error manifiesto o parcialidad”. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

### C.

Nuestro ordenamiento jurídico autoriza a un tribunal a emitir órdenes provisionales para garantizar la efectividad de una sentencia. En específico, la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56.1, establece que un tribunal puede dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia que, en su día, pudiese emitir. Véase, *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation, et als.*, Op. de 9 de mayo de 2019, 2019 TSPR 90, a la pág. 11, 202 DPR \_\_\_\_ (2019); *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, 195 DPR 1, 13 (2016); *BBVA v. S.L.G. López, Sasso*, 168 DPR 700, 708 (2006).

La Regla 56.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone como sigue:

En todo pleito antes o después de sentencia, por moción del reclamante, el tribunal podrá dictar cualquier orden provisional que sea necesaria para asegurar la efectividad de la sentencia. El tribunal podrá conceder el embargo, el embargo de fondos en posesión de un tercero, **la prohibición de enajenar**, la reclamación y entrega de bienes muebles, la sindicatura, una orden para hacer o desistir de hacer cualesquiera actos específicos, o podrá ordenar cualquier otra medida que estime apropiada, según las circunstancias del caso. En todo caso en que se solicite un remedio provisional, el tribunal considerará los intereses de todas las partes y dispondrá según requiera la justicia sustancial. (Énfasis suplido).

De acuerdo con la precitada Regla 56.1 de Procedimiento Civil, *supra*, el embargo es uno de una serie de remedios provisionales disponibles a las partes litigantes. El objetivo de un embargo es proteger la efectividad de los dictámenes judiciales y mantener el *status quo* existente al momento de iniciarse el pleito. *Vargas v. González*, 149 DPR 859, 865 (1999); *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 894 (1993). En el caso normativo *Alum Torres v. Campos del Toro*, 89 DPR 305, 321 (1963), el Tribunal Supremo definió el embargo de la siguiente manera:

El embargo es una interdicción jurídica en el patrimonio del deudor, decretada a petición (...) del acreedor reclamante. Uno de sus efectos procesales es el de sujetar o adscribir los bienes embargados al cumplimiento de la obligación o reclamación en el proceso principal, es decir, asegurar la efectividad de la sentencia que haya de dictarse en el caso de prosperar la acción ejercitada. Como medida cautelar o asegurativa su vida o eficacia depende de la acción entablada.

Por otro lado, el término prohibición de enajenar se conoce como la imposibilidad de transmitir o de enajenar, a título oneroso o gratuito, una cosa o derecho, en virtud de pacto legal o de decisión judicial o administrativa. También se conoce como la situación resultante de manifestaciones de voluntad hechas en negocio jurídico por la que se niega a alguien la facultad dispositiva sobre bienes y derechos normalmente enajenables. *Iglesia Católica v.*

*Registrador*, 96 DPR 519-520 (1968). La orden judicial de prohibición de enajenar constituye un obstáculo a la inscripción de actos contrarios a ella. De este modo, impide la inscripción de una hipoteca otorgada con anterioridad a la presentación de la orden de prohibición de enajenar, pero presentada después. Sin embargo, los actos dispositivos otorgados con anterioridad a la anotación de la prohibición de enajenar no quedarán afectados por esta. *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491, 493 (1984).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que, al momento de conceder alguno de los remedios en aseguramiento de sentencia, “[e]n el ejercicio de su discreción, el tribunal tomará en cuenta los criterios siguientes ...: (1) que ‘sean provisionales; (2) que tengan el propósito de asegurar la efectividad de la sentencia que en su día se pueda dictar y (3) que se tomen en consideración los intereses de todas las partes, según lo requiera la justicia sustancial y las circunstancias del caso’”. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 839 (2010), citando a *Freeman v. Tribunal Superior*, 92 DPR 1, 25–26 (1965) (Énfasis en el original suprimido); véase, además, *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, supra.

El tribunal tiene amplia discreción y flexibilidad no solo para determinar si concede o deniega el remedio provisional en aseguramiento de sentencia solicitado, sino también para determinar el remedio adecuado ante las circunstancias particulares del caso bajo su consideración. *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF Corporation, et als.*, supra; *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724, 732 (2018); *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra; *F.D. Rich Co. v. Tribunal Superior*, 99 DPR 158, 176 (1970). La discreción del tribunal está limitada únicamente por el criterio de que la medida sea razonable y adecuada para asegurar la efectividad de la sentencia. *Citibank et al. v. ACBI et al.*, supra, citando a *Asoc. Vec.*

*v. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 315 (2008); véanse, además, *F.D. Rich Co. v. Tribunal Superior*, supra; *BBVA v. S.L.G. López, Sasso*, supra. A su vez, se debe conceder el remedio que “mejor asegure la reclamación y que menos inconvenientes ocasione al demandado”. *Id.*, citando a *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra; *Román v. S.L.G. Ruiz*, 160 DPR 116, 121 (2003).

De otra parte, la concesión de un remedio provisional en aseguramiento de sentencia al amparo de la Regla 56.1 de Procedimiento Civil, supra, por lo general, conlleva la imposición de una fianza. *Cacho Pérez v. Hatton Gotay y otros*, supra; *United v. Villa*, 161 DPR 609, 633 (2004); *Pereira v. Reyes de Sims*, 126 DPR 220, 226–227 (1990). La fianza debe ser por una cantidad suficiente para responder por todos los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de la concesión del remedio. Regla 56.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56.3; véase, *Citibank et al. v. ACBI et al.*, supra, a la pág. 738 (cita en el original suprimida). Claro está, existen ciertos escenarios en los cuales el demandante que solicita el remedio provisional en aseguramiento de sentencia pudiera estar eximido de la prestación de una fianza. Véase, Regla 56.3 de Procedimiento Civil, supra.

Resulta menester señalar que en la Regla 56.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56.2, se establecen otros requisitos para conceder, modificar, anular y tomar providencia sobre un remedio provisional en aseguramiento de sentencia, tales como notificar la solicitud a la parte contraria y celebrar una vista, previo a conceder el remedio. Ello, salvo lo dispuesto en las Reglas 56.4 y 56.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56.4 y R. 56.5.

A la luz del marco doctrinal antes esbozado, procedemos a atender la controversia que nos ocupa.

## III.

Por estar estrechamente relacionados entre sí, discutiremos los señalamientos de error aducidos por la peticionaria de manera conjunta. En apretada síntesis, la peticionaria adujo que incidió el foro primario al dejar sin efecto la *Orden ex parte* previa sobre prohibición de enajenar y al denegar su solicitud de orden sobre prohibición de enajenar posterior a la celebración de una vista evidenciaria. Isla Verde planteó que el foro *a quo* aplicó un “escrutinio improcedente” y un *quantum* de prueba equivocado; que se apartó de los criterios establecidos por el Tribunal Supremo de Puerto Rico; y se enfocó, a destiempo, en los méritos de la controversia suscitada entre las partes. Argumentó, además, que el TPI le exigió probar que el contrato entre las partes se había perfeccionado y, de esta forma, prejuzgó la controversia ante sí. Igualmente, Isla Verde afirmó que fue privada de su derecho a un debido proceso de ley, toda vez que Golden no había producido ciertos documentos; no había contestado un requerimiento de admisiones; y únicamente había contestado cuatro (4) interrogatorios de treinta y uno (31) que le fueron cursados. A su vez, manifestó que el foro recurrido abusó de su discreción al ignorar documentos y argumentos que le favorecían y, por el contrario, atribuirles un peso desmedido a hechos irrelevantes.

Como asunto medular, es imprescindible aclarar que las *Sentencias* emitidas por otros Paneles de este Tribunal en el caso de autos,<sup>2</sup> se refieren a la *Orden ex parte*. Por lo tanto, de ninguna manera pueden interpretarse como finales y firmes en cuanto a la autoridad del TPI para dejar sin efecto el aludido dictamen *ex parte*, o denegar la solicitud de remedio provisional luego de llevada a cabo

---

<sup>2</sup> Designación alfanumérica: KLCE201801287 y KLCE201801479.

una vista evidenciaria para dilucidar el asunto relacionado al petitorio de Isla Verde.

Aclarado lo anterior, a tenor con el marco jurídico antes expuesto, el foro primario posee amplia discreción para conceder o denegar un remedio provisional. La concesión de un remedio provisional debe fundamentarse en una evaluación de los intereses de **todas** las partes y ser expedido, según requiera la justicia sustancial y en atención a las circunstancias particulares del caso. A su vez, las disposiciones aplicables deben interpretarse de manera amplia y liberal. En fin, el remedio deberá ser el que mejor **asegure las reclamaciones del peticionario y menos inconvenientes ocasione al demandado**. Es decir, el tribunal debe garantizar, no solo los derechos del peticionario que busca una manera eficaz de satisfacer su posible acreencia, sino también el debido proceso de ley del peticionado cuyo derecho propietario será afectado por la orden de remedio provisional. Véase, *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, supra.

En el caso de autos, hemos revisado cuidadosamente los documentos más importantes del voluminoso Apéndice del recurso de *certiorari*, así como el testimonio vertido en las vistas celebradas ante el foro primario y la posición de ambas partes en cuanto a la controversia que nos atañe. Habida cuenta de lo anterior, encontramos que el TPI ejerció correctamente su facultad discrecional para denegar la solicitud de remedio de la peticionaria. En específico, hallamos que el remedio solicitado por la peticionaria excede su reclamación y afecta excesivamente a Golden. Aun si acogemos uno de los argumentos de la peticionaria en cuanto a que el texto de la Regla 56 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 56, no requiere que se demuestre la probabilidad de prevalecer en los méritos para conceder un remedio provisional, lo cierto es que gravar la **totalidad** del inmueble, más allá de la parte sobre la cual



exige un cumplimiento específico, no es un “remedio razonable y adecuado”. Es decir, interrumpir indefinidamente otras transacciones comerciales del centro comercial en donde ubica el predio que originó la controversia, nos parece irrazonable e inadecuado. En vista de todo lo anterior, resolvemos que el foro recurrido evaluó los intereses de ambas partes y decidió de acuerdo con la justicia sustancial.

Por otro lado, resolvemos que no es prudente nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos en cuanto al descubrimiento de prueba, toda vez que el mismo no ha culminado y nuestro ordenamiento reconoce la discreción que ostentan los tribunales de primera instancia al regular el descubrimiento de prueba. Máxime así, dado que, aunque el descubrimiento de prueba no es ilimitado, los tribunales “tienen amplia discreción para regular el ámbito del mismo”. *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 154 (2000). Lo anterior, les faculta dictar cualquier orden que entiendan justa o necesaria respecto a alguna parte que se negase a descubrir lo solicitado u ordenado.<sup>3</sup>

De otra parte, en cuanto a que el foro recurrido prejuzgó los méritos de la controversia, tampoco le asiste la razón a la peticionaria. Un estudio minucioso de la *Resolución* recurrida revela inequívocamente que el TPI fue muy cuidadoso en su lenguaje, precisamente en cuanto a que no prejuzgaba los méritos de la controversia y así lo reiteró taxativamente: “[s]i bien no estamos adjudicando la reclamación de la parte demandante en sus méritos...”<sup>4</sup> Cónsono con esto, tampoco era necesario que el foro

---

<sup>3</sup> Véase Regla 34.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. A su vez, como es sabido, la tendencia moderna en el ámbito del procedimiento civil es a facilitar el descubrimiento de prueba de forma tal que se coloque al juzgador en la mejor posición posible para resolver justamente. *Autopistas P.R. v. A.C.T.*, 167 DPR 361, 379 (2006); *E.L.A. v. Casta*, 162 DPR 1, 9 (2004); *Ward v. Tribunal Superior*, 101 DPR 865, 867 (1974).

<sup>4</sup> Véase, *Resolución*, Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 3,723. El foro primario también expresó que “...sabemos que las partes terminarán el descubrimiento de prueba y eventualmente el Tribunal estará en posición de

primario entrara a dilucidar con detenimiento la naturaleza de la relación entre las partes, la existencia de algún contrato, o los elementos de este.

En conclusión, resolvemos que no medió arbitrariedad o error, ni abuso de discreción del TPI en su determinación de denegar la expedición de una prohibición de enajenar y dejar sin efecto la *Orden ex parte* que nos mueva a intervenir con dicho criterio. Tampoco está presente circunstancia alguna de las contempladas en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos permita revocar el dictamen recurrido. Resulta indispensable advertir que con nuestra determinación no prejuzgamos los méritos de las controversias y, mucho menos, llegamos a conclusión alguna en cuanto a los méritos de las contenciones de las partes litigantes. Cónsono con lo anterior, procede expedir el auto de *certiorari* solicitado y confirmar la *Resolución* recurrida.

#### IV.

En virtud de los fundamentos antes expresados, se expide el auto de *certiorari* solicitado y se confirma la *Resolución* recurrida. Asimismo, se declara *No Ha Lugar* la *Moción en Auxilio de Jurisdicción*. En consecuencia, se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí expuesto.

#### **Notifíquese inmediatamente.**

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

---

considerar otros elementos adicionales”. *Id.* El TPI indicó que “...debemos puntualizar que este análisis -así como las conclusiones a las que llegamos a continuación- en nada prejuzga los méritos de la controversia. El descubrimiento de prueba apenas se encuentra en una etapa incipiente y la vista celebrada no constituye -ni puede considerarse- un juicio en los méritos”. Véase, *Resolución*, Apéndice del recurso de *certiorari*, pág. 3,715.