

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

BOSCO IX OVERSEAS,  
LLC BY FRANKLIN  
CREDIT MANAGEMENT  
CORP.

Recurrida

v.

JMR INVESTMENTS,  
CORP.

Peticionario

KLCE202000804

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

Núm. Caso:

ISCI201800117  
(207)

Sobre:

Sentencia  
Declaratoria

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

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2021.

Mediante un recurso de *certiorari* presentado el 3 de septiembre de 2020, comparece JMR Investments, Corp. (en adelante, JMR Investments o la peticionaria). Nos solicita que revisemos una *Resolución* dictada el 31 de julio de 2020 y notificada el 4 de agosto de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Mayagüez. Por medio del dictamen recurrido, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación por prescripción interpuesta por la peticionaria.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I.

De acuerdo con el expediente ante nuestra consideración, el 22 de diciembre de 2017, Scotiabank de Puerto Rico (en adelante. Scotiabank) incoó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria en contra de JMR Investments. En esencia, adujo que el 5 de diciembre

de 2002, JMR Investments suscribió dos (2) escrituras relacionadas a la compraventa y el financiamiento de un inmueble. Alegó que, en la Escritura de Hipoteca Núm. 152, se describió incorrectamente el apartamento individualizado objeto de compraventa que adquirió JMR Investments. Añadió que la referida descripción incorrecta resultó en un impedimento para inscribir la escritura en el Registro de la Propiedad. A tales efectos, solicitó al TPI que emitiera una sentencia declaratoria con la debida corrección de la descripción registral en la Escritura de Hipoteca Núm. 152 o, en la alternativa, autorizara al Alguacil del Tribunal a suscribir, en sustitución de JMR Investments, la correspondiente acta de rectificación.

En respuesta, el 12 de abril de 2018, JMR Investments instó una *Moción de Desestimación por Prescripción*. Arguyó que la *Demanda* incoada en su contra estaba prescrita, por constituir una acción personal con el propósito de que se ordenara la corrección de la Escritura de Hipoteca Núm. 152 otorgada el 5 de diciembre de 2002. Argumentó que, como dicha causa de acción no tenía un término especial señalado, le aplicaba el plazo de quince (15) años que dispone el Artículo 1864 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5294. Ante ello, esgrimió que la causa de acción de epígrafe se presentó diecisiete (17) días después de vencido el término prescriptivo correspondiente.

Por su parte, Scotiabank se opuso a la solicitud de desestimación por prescripción oportunamente por conducto de una *Moción en Oposición a Solicitud de Desestimación y en Cumplimiento de Orden* con fecha de 2 de mayo de 2018. En primer lugar, puntualizó que el propósito de la *Demanda* incoada en el pleito de epígrafe era corregir el título hipotecario en cuestión para su necesaria inscripción en el Registro de la Propiedad y, eventualmente, reclamarle al deudor la obligación hipotecaria. Esbozó que el término prescriptivo aplicable era el de veinte (20)

años, según dispone el Artículo 1864 del Código Civil, *supra*, debido a la naturaleza hipotecaria de la reclamación. A su vez, expuso que, independientemente de cuál término de prescripción aplicaba al caso de autos, el tiempo para ejercer la acción de sentencia declaratoria no comenzó a transcurrir desde el día en que se firmó la Escritura de Hipoteca Núm. 152.

Culminados varios trámites procesales y previa solicitud del 4 de marzo de 2019, mediante una *Resolución y/u Orden* emitida el 5 de julio de 2019, notificada el 12 de julio de 2019, el TPI ordenó la sustitución de la parte demandante por Bosco IX Overseas by Franklin Credit Management Corporation as Services (en adelante Bosco IX Overseas o la recurrida).

Al cabo de tramitados los procesos de rigor, el 31 de julio de 2020 y notificada el 4 de agosto de 2020, el foro primario dictó la *Resolución* aquí impugnada. Según adelantamos, el TPI, luego de examinar la *Demanda* de autos, dando por ciertas las alegaciones y tomándolas en favor de la parte demandante, se negó a desestimar por prescripción la reclamación de epígrafe. En torno a este particular, el TPI concluyó lo que sigue a continuación:

En primer lugar, lo que se pretende en esta demanda es, mediante Sentencia Declaratoria, enmendar el defecto en la descripción registral del inmueble objeto de la Escritura Número 152. Como bien sabemos, el recurso de Sentencia Declaratoria requiere dirimir la intención de las partes. Sin embargo, la enmienda de defectos en documentos públicos no requiere dirimir la intención de las partes y a su vez, no tiene un término prescriptivo.

Así pues, el foro *a quo* resaltó que era responsabilidad del notario subsanar prontamente los defectos en los documentos públicos sujetos a acceso al Registro de la Propiedad, máxime así cuando se trata de una escritura de constitución de hipoteca, la cual se encuentra supeditada a la referida inscripción para su constitución. Consecuentemente, el foro primario resolvió que no procedía la desestimación bajo el fundamento de prescripción.

Además, ordenó a Bosco IX Overseas a mostrar causa por la cual no se debía desestimar la *Demanda* por no alegar los derechos, estados u otras relaciones jurídicas, entre las partes que el Tribunal debía declarar.

Inconforme con la anterior determinación, el 3 de septiembre de 2020, JMR Investments instó el recurso de *certiorari* de epígrafe en el que adujo que el TPI cometió el siguiente error:

Erró el TPI al negarse a desestimar la demanda cuando la misma se encuentra prescrita.

El 19 de octubre de 2020, Bosco IX Overseas presentó su *Oposición a Certiorari Sometido por la Parte Demandada-Peticionaria*. Por su parte, el 26 de octubre de 2020, JMR Investments instó una *Moción Aclaratoria*. A la luz del trámite procesal antes expuesto atinente a la controversia que nos ocupa, y contando con el beneficio de los escritos de las partes, detallamos 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.

La Regla 59 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 59, establece el mecanismo de la sentencia declaratoria al conferirle al

TPI la facultad para “declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas, aunque se inste o pueda instarse otro remedio”. Véase, además, *Hernández Pérez v. Halvosen*, 176 DPR 344, 367 (2009).

Es decir, la sentencia declaratoria es un mecanismo remedial y profiláctico que permite anticipar la dilucidación de los méritos de cualquier reclamación ante los tribunales, siempre y cuando exista un peligro potencial contra el promovente. *Sánchez et al. v. Srio de Justicia et al.*, 157 DPR 360, 384 (2002), citando a *Charana v. Pueblo*, 109 DPR 641, 653 (1980). Su importancia estriba en que permite a una parte obtener la protección judicial antes de que el peligro se torne en uno real. *Charana v. Pueblo*, supra.

Ahora bien, este mecanismo solo debe utilizarse para finalizar situaciones de incertidumbre o inseguridad en cuanto a los derechos de las partes, de forma tal que contribuya al logro de la paz social. *Moscoso v. Rivera*, 76 DPR 481, 488 (1954). Concede la oportunidad de anticipar el ejercicio futuro de determinadas causas de acción mediante una declaración previa de los derechos de las partes involucradas. *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460, 475 (2006); *Suárez et al. v. C.E.E. I*, 163 DPR 347, 354 (2004); *Sánchez et al. v. Srio de Justicia et al.*, supra.

#### D.

Un término es un plazo de tiempo que dispone el ordenamiento para ejercer un derecho o realizar un acto procesal, el cual puede ser de caducidad o de prescripción. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 676 (2012). La finalidad de ambos términos es la misma, pues impiden que los derechos permanezcan indefinidamente inciertos. *Muñoz v. Ten General*, 167 DPR 297, 302 (2006). Ahora bien, la diferencia entre ambos conceptos es que el término de prescripción admite su interrupción. Sin embargo, el de caducidad no permite ser interrumpido. *Muñoz v. Ten General*, supra.

Con relación a la existencia de la prescripción extintiva, se ha explicado que esta responde a una política firmemente establecida para la solución expedita de las reclamaciones y tiene un propósito de evitar que el poder público proteja por tiempo indefinido los derechos no reclamados por su titular. *Campos v. Cía Fom. Ind.*, 153 DPR 137, 143 (2001).

Cónsono con lo anterior, el Artículo 1861 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 5291, dispone que las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley. Así también, la prescripción es una de las formas establecidas en el Código Civil de Puerto Rico para la extinción de las obligaciones y acarrea la desestimación de cualquier acción que sea presentada fuera del término previsto para ello. *Maldonado v. Russe*, 153 DPR 342, 347-348 (2001). Bajo nuestro ordenamiento jurídico, la misma es materia de derecho sustantivo y se rige por las disposiciones del Código Civil o la legislación especial aplicable. *García Pérez v. Corp. Serv. Mujer*, 174 DPR 138, 147 (2008).

Por consiguiente, el Artículo 1873 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5303, dispone que la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor. Con relación a los términos prescriptivos dispuestos en nuestro ordenamiento, el Artículo 1865 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5295, establece que las acciones personales que no tienen señalado un término especial de prescripción se entenderán que prescriben a los quince (15) años.

Cónsono con los principios antes expuestos, atendemos la controversia suscitada en el caso de autos.

### III.

En apretada síntesis, la peticionaria aduce que incidió el foro primario al denegar su solicitud de desestimación por prescripción.



Argumenta que los hechos alegados en la *Demanda* demuestran que la acción está fatalmente prescrita por presentarse quince (15) años y diecisiete (17) días desde que se otorgó la Escritura de Hipoteca Núm. 152. En vista de lo anterior, sostiene que el TPI debió aplicar el término prescriptivo de quince (15) años dispuesto en el Artículo 1864 del Código Civil, *supra*, y desestimar el pleito de autos. En la alternativa, esboza que aplica la doctrina de incuria en contra de la recurrida, toda vez que reclamó tardíamente sus derechos.

De acuerdo con el tracto procesal antes expuesto, el eje de la controversia en el caso de referencia se circunscribe a un error en la descripción del apartamento bajo el dominio de la peticionaria en la Escritura de Hipoteca Núm. 152. Al ser dicha escritura pública de carácter constitutivo, es requisito legal que esta se inscriba en el Registro de la Propiedad para garantizar derechos. No obstante, dado el referido error, la recurrida no ha podido lograr dicha inscripción. Al respecto, el TPI concluyó que el mecanismo de sentencia declaratoria para enmendar el defecto en la descripción registral del inmueble objeto de la Escritura de Hipoteca Núm. 152 no aplicaba al presente caso. Detalló que era responsabilidad del notario que otorgó la escritura corregir prontamente el error que ha impedido a la recurrida proseguir el trámite registral correspondiente. Conforme a ello, dispuso que la *Demanda* incoada por la peticionaria no estaba prescrita, al no aplicarle ninguno de los términos prescriptivos traídos a su atención. Coincidimos con la decisión del foro primario debido a que es improcedente la desestimación solicitada por la peticionaria.

Ciertamente, nos encontramos con un tranque procesal causado por un error en una escritura de hipoteca de carácter constitutivo. Para remediar dicho error y proseguir el curso ordinario de los procedimientos, lo justo y adecuado es que el notario corrija el defecto a la brevedad posible. El marco jurídico

expuesto demuestra que en esta ocasión no cabe hablar sobre el mecanismo remedial y profiláctico de la sentencia declaratoria para resolver la controversia trabada entre las partes de epígrafe.

En atención a los fundamentos antes discutidos, concluimos que no medió arbitrariedad o error, ni abuso de discreción del TPI en su determinación de denegar la solicitud de la peticionaria. Por consiguiente, nos abstenemos de intervenir con dicho criterio y no procede nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. Tampoco está presente circunstancia alguna de las contempladas en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos permita revocar el dictamen recurrido. De conformidad con lo anterior, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

#### IV.

En mérito de los fundamentos antes expresados, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Lo acordó y ordena el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

La Jueza Colom García concurre sin opinión escrita.

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