

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

NEMESIO M. MIYAR DEL
RÍO

Recurrido

v.

RAÚL FIGUEROA MORALES

Recurrido

LIME RESIDENTIAL

Peticionario

KLCE202101560

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Civil número:
K CD2017-0370

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, el juez Rivera Torres, la jueza Santiago Calderón y la jueza Álvarez Esnard.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de julio de 2022.

Comparece ante nos Lime Residential, LTD (“peticionario”), mediante recurso de *Certiorari*, a los fines de solicitar que se revoque la *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial* emitida el 29 de noviembre de 2021, notificada el 30 de noviembre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (“TPI”). Por virtud del referido dictamen, el TPI confirmó el procedimiento de Ejecución de Hipoteca, celebrado el 18 de octubre de 2021, por haberse cumplido con todas las formalidades requeridas en el trámite judicial.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **DENEGAMOS** la expedición del auto de *certiorari*.

-I-

Según surge del expediente, el 2 de marzo de 2017, Nemesio M. Miyar del Río (“recurrido”) instó *Demanda* sobre cobro

de dinero y ejecución de sentencia por la vía ordinaria contra Raúl Figueroa Morales (“recurrido”). Por virtud de esta, reclamó el pago de dos pagarés hipotecarios por la suma de \$191,400.00 e intereses acumulados. Alegó que la deuda reclamada es una líquida, vencida y exigible.

El 14 de noviembre de 2018, notificada el 27 de noviembre de 2018, el TPI dictó *Sentencia* mediante la cual declaró Con Lugar la demanda en todas sus partes y se le anotó la rebeldía al recurrido, señor Figueroa Morales.¹

Luego de varios trámites procesales, el 29 de enero de 2020, el peticionario presentó escrito intitulado *Urgente solicitud de intervención, desestimación por falta de parte indispensable y que se deje sin efecto señalamiento de subasta.*² El peticionario alegó tener un derecho real inscrito y ser tenedor del buena fe de un pagaré hipotecario a favor de Pan American Financial Corporation, o a su orden, por la suma de \$104,000.00, sus intereses al 8.5% anual y vencadero el 1 de noviembre de 2027, según Escritura Número 77, otorgada en San Juan, el 30 de octubre de 1997, ante el notario Pedro J. Díaz García. Arguyó que los pagarés e hipotecas que se pretenden cobrar y ejecutar en el presente caso, fueron suscritos exclusivamente por el señor Waldemar Fernández Rodríguez, quien es deudor y no es parte en el pleito. Asimismo, sostuvo que el recurrido, señor Figueroa Morales, no es deudor obligacional, ni suscribió los pagarés e hipotecas que se pretenden ejecutar. En consecuencia, el 31 de enero de 2020, el TPI emitió una *Orden* en la cual se dio por enterado de la referida solicitud de intervención.³

¹ Véase, Apéndice del Recurso, págs. 45-46.

² *Íd.*, págs. 69-135.

³ *Íd.*, pág. 157.

El 23 de julio de 2021, notificada el 30 de julio de 2021, el TPI emitió una *Orden*⁴ en la que expuso que la intervención del peticionario fue autorizada mediante Orden del 30 de junio de 2020. Además, concedió a las partes en el caso, un término de veinte (20) días para expresar su posición respecto a las alegaciones contenidas en la moción presentada por el peticionario el 29 de enero de 2020.

El 17 de agosto de 2021, el recurrido, señor Miyar del Río, compareció mediante *Moción en Cumplimiento de Orden del 23 de julio de 2021*. En síntesis, el señor Miyar del Río adujo que el peticionario es un acreedor hipotecario de segundo rango en el Registro de la Propiedad a quien su derecho registral no se ve afectado por la Sentencia emitida por el foro primario. Por tanto, sostiene que el peticionario no es parte indispensable en el caso de epígrafe.

Por otro lado, el 24 de agosto de 2021, el TPI emitió una *Orden* en la que declaró que la *Sentencia* dictada en el caso de epígrafe el 14 de noviembre de 2018 "advino final y firme el 14 de diciembre de 2017, por no haberse interpuesto contra ella recurso alguno". Asimismo, declaró Con Lugar la Ejecución de la Sentencia y ordenó que se expidiera mandamiento de ejecución de sentencia dirigido al alguacil del Tribunal para ejecutar la sentencia antes mencionada, proceder con la venta en pública subasta de la propiedad objeto de esta acción⁵ y que se le pague al señor Miyar del Río hasta donde alcance el producto de la subasta.⁶

⁴ *Íd.*, págs. 171-172.

⁵ Finca número 32,196, inscrita en el Folio 212 del tomo 855 sección I Registro de la Propiedad de San Juan, inscrita a favor de Raúl Figueroa Morales.

⁶ Véase, Apéndice del Recurso, pág. 164.

Consecuentemente, el 4 de octubre de 2021, el señor Miyar del Río, presentó escrito intitulado *Trámite al Expediente del Tribunal Sometiendo Evidencia de Haber Cumplido con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil*.⁷ En dicho escrito, acompañó como evidencia los siguientes documentos: 1) edicto en el periódico El Vocero; 2) declaración jurada del personal autorizado del periódico El Vocero como evidencia de la publicación del edicto de subasta en el periódico; 3) evidencia de notificación del edicto de subasta por correo certificado con acuse de recibo a la parte demandada, señor Figueroa Morales; 4) declaración jurada acreditando que el edicto de subasta fue publicado durante el término de más de dos semanas previas a la venta judicial en tres lugares públicos del municipio donde se celebrara la venta judicial; y 5) evidencia de notificación del edicto de subasta por correo certificado con acuse de recibo al licenciado Eufemio Martínez Cintrón, representante legal del peticionario.

En virtud de lo anterior, el 18 de octubre de 2021 a las 11:00 a.m. en el Centro Judicial de San Juan, se celebró subasta de la propiedad, la cual se adjudicó al señor Miyar del Río, por la cantidad de \$191,000.00, en abono a su sentencia. Así surge de un examen del *Acta de Subasta* preparada por el alguacil Pedro Hieye González.⁸

El 22 de octubre de 2021, notificada el 26 del mismo mes y año, el TPI emitió una *Orden*, enmendada el 29 de noviembre de 2021, mediante la cual expuso que, luego de evaluar los planteamientos de las partes en torno a la moción presentada por

⁷ *Íd.*, págs. 173-179.

⁸ *Íd.*, págs. 183-184.

el peticionario el 29 de enero de 2020, el Tribunal determinó No Ha Lugar a la solicitud de desestimación.⁹

Por todo lo anterior, el 27 de octubre de 2021, el señor Miyar del Río presentó una *Moción Solicitando Confirmación de la Subasta*.¹⁰ En la referida moción, el señor Miyar del Río expuso detalles sobre el proceso de adjudicación de subasta celebrado el 18 de octubre de 2021. Además, solicitó que se confirme la subasta y se ordene la otorgación de escritura pública a su favor.

Así las cosas, el 29 de noviembre de 2021, notificada el 30 de noviembre de 2021, el foro primario emitió *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial* en la cual dispuso que, luego de un examen del expediente y los documentos relacionados al procedimiento de subasta, surge que el trámite de subasta cumplió con las formalidades correspondientes. En específico, el TPI determinó lo siguiente:

Se confirma el procedimiento de Ejecución de Hipoteca, el remate, venta y, por consiguiente, la adjudicación del bien hipotecado, celebrado el 18 de octubre de 2021, por haberse cumplido con todas las formalidades requeridas en el trámite judicial.¹¹

Inconforme, el 30 de diciembre de 2021, el peticionario acudió ante este Foro y sostuvo que el TPI incurrió en los siguientes errores:

Erró el TPI al emitir una orden de confirmación de ejecución de hipoteca en un procedimiento de cobro de dinero y cuyo edicto y venta judicial fue mediante procedimiento de embargo.

Erró el TPI en emitir una orden de confirmación ante el incumplimiento de la Regla 51.7 de Procedimiento Civil.

El 7 de febrero de 2022, el señor Miyar del Río compareció mediante *Solicitud de Desestimación y Memorando en Oposición*

⁹ Apéndice del Alegato en Oposición de la Parte Recurrída, pág. 14.

¹⁰ *Íd.*, págs. 9-11.

¹¹ Apéndice del Recurso, págs. 2-3.

a la Expedición de Auto de Certiorari al amparo de la Regla 37 del Tribunal de Apelaciones. En dicho escrito, el señor Miyar adujo que el recurso instado por el peticionario debe ser desestimado por falta de legitimación activa, academicidad y doctrina de la ley del caso, e incumplimiento con el depósito de la fianza de no residente aplicable a corporaciones extranjeras. En respuesta, el 28 de febrero de 2022, el peticionario presentó *Moción en Cumplimiento* en la cual expresó causa por la cual no debemos desestimar el recurso instado.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes procedemos a atender el asunto ante nuestra atención.

-II-

-A-

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. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163 (2020); *IG Builders et. al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). La determinación de expedir o denegar un recurso de *certiorari* se encuentra enmarcada dentro de la discreción judicial. *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico, supra*. Esta discreción se define como "el poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción". *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). Asimismo, la discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justa. *Íd.*, *800 Ponce de León Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico, supra*. Ahora bien, la aludida discreción

que tiene este foro apelativo para atender un *certiorari* no es absoluta. *Íd*, pág. 335.

En sintonía con lo expuesto, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRÁ Ap. V, R. 52.1, limita la autoridad de este tribunal para revisar las órdenes y resoluciones dictadas por los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional de *certiorari*. La referida regla dispone que:

Todo 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.

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.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 de este apéndice sobre los errores no perjudiciales.

La Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRÁ Ap. XXII-B, R. 40, enmarca los criterios que debe evaluar este tribunal al expedir un auto de *certiorari*. La aludida regla establece lo siguiente:

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.

Ninguno de estos criterios es determinante por sí solo para el ejercicio de jurisdicción, y tampoco constituyen una lista exhaustiva. *García v. Padró, supra*. La norma vigente es que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones discrecionales del Tribunal de Primera Instancia, cuando este haya incurrido en arbitrariedad, craso abuso de discreción o en un error en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Pueblo v. Rivera Santiago, 176 DPR 559, 581 (2009)*.

-III-

Conforme al marco jurídico antes expuesto y los criterios para la expedición del auto de *certiorari*, establecidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, determinamos que no procede la expedición del recurso solicitado. Concluimos que, la determinación del TPI no constituye un abuso de discreción, prejuicio, parcialidad o una equivocación en la interpretación o la aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo

vigente que justifique nuestra intervención. Cónsono con ello, tampoco se han producido las circunstancias que exijan nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

-IV-

Por los fundamentos expuestos, **DENEGAMOS** la expedición del auto 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