

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

FRANKLIN CREDIT  
MANAGEMENT  
CORPORATION

Peticionarios

v.

YADIRA RODRÍGUEZ  
ORTIZ

Recurrida

KLCE202200270

*CERTIORARI*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Humacao

Civil número:  
HSCI200701623

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca

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

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

## **RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de mayo de 2022.

Comparece Franklin Credit Management Corporation (en adelante, Franklin o peticionario), como agente de servicios de BOSCO IX Overseas, LLC (en adelante, BOSCO), mediante recurso de *certiorari* y solicita que revoquemos una *Resolución* emitida el 2 de febrero de 2022 y notificada el 4 de febrero de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao (en adelante, TPI). En dicho dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar una *Réplica a Solicitud de Reconsideración a Orden Declarando Con Lugar la Reconsideración y Orden Paralizando la Ejecución de Sentencia* instada por el interventor. La determinación del TPI paralizó por el momento la ejecución de hipoteca a favor del peticionario.

Luego de contar con la comparecencia de ambas partes y por los fundamentos que exponremos a continuación, se **DENIEGA** la expedición del auto de *certiorari*.

**I.**

Comenzamos detallando en orden cronológico los hechos materiales e incidentes procesales pertinentes para disponer adecuadamente del presente recurso.

El 26 de abril de 2005, el señor Nelson Ramos Díaz (en adelante, señor Ramos Díaz), adquirió mediante Pública Subasta una propiedad situada en Naguabo, Puerto Rico (en adelante, la propiedad o finca #6969) e inscribió su titularidad en el Registro de la Propiedad el 18 de noviembre de 2005. Para el 17 de octubre de 2005 el señor Hiram Rodríguez Robles (en adelante, señor Rodríguez Robles o interventor) instó una *Demanda en Cobro de Dinero* contra el señor Ramos Díaz; caso civil núm. ECD2005-1821.

El 1 de mayo de 2007, notificado el 9 de mayo de 2007, el señor Rodríguez Robles obtuvo una *Sentencia* a su favor en el caso antes descrito en la que el TPI ordenó al señor Ramos Díaz a pagar la suma de \$103,919.00 más intereses acumulados en el pagaré e intereses por mora. Sin embargo, el 22 de junio de 2007 el señor Ramos Díaz vendió la finca #6969 a la señora Yadira María Rodríguez Ortiz (en adelante, señora Rodríguez Ortiz o recurrida) a sabiendas de la sentencia que recayó en su contra.

Para esta transacción la señora Rodríguez Ortiz autorizó un pagaré con la institución bancaria R&G Mortgage Corporation.<sup>1</sup> En aseguramiento de dicho pagaré, la recurrida autorizó una hipoteca voluntaria sobre la propiedad. La compraventa y la hipoteca fueron presentadas e inscritas en el Registro de la Propiedad bajo la finca #6609.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Según surge de los hechos presentados por el peticionario, el demandante original era R&G Mortgage Corporation. Luego de varios trámites procesales para la sustitución de parte, el demandante actual es Franklin, agente de servicios de BOSCO.

<sup>2</sup> Según los hechos esbozados en los escritos de las partes, la propiedad situada en Naguabo, Puerto Rico es la finca #6969 y no la finca #6909. Por lo que, la compraventa e hipoteca de la recurrida fueron inicialmente inscritas bajo la finca incorrecta.

El 28 de diciembre de 2007, Franklin presentó ante el TPI una *Demanda en Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca* contra la señora Rodríguez Ortiz, caso Civil Núm. HSCI200701623, en la cual alegó que esta última incumplió con los pagos de su contrato de préstamo. La recurrida no pudo ser emplazada personalmente, por lo que, se le emplazó por edicto. La recurrida no compareció a la acción y el 13 de agosto de 2008, el TPI dictó *Sentencia en Rebeldía* en contra de la señora Rodríguez Ortiz; la cual le fue notificada por edicto.

Ante este resultado, para el 2012, el peticionario solicitó la ejecución de la sentencia. Sin embargo, el peticionario advino en conocimiento de que la propiedad a ser ejecutada está sujeta a una *Sentencia* dictada con anterioridad en el caso Civil Núm. ECD2005-1821.

Por otro lado, en el 2011, el señor Rodríguez Robles procedió a ejecutar la *Sentencia* que obtuvo a su favor en contra del señor Ramos Díaz quien aparecía como el titular de la finca #6969 en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, y luego de varios trámites judiciales, resultó ser que el 12 de junio de 2019 el Registrador de la Propiedad le notificó mediante *Carta de Notificación* al señor Rodríguez Robles que la finca #6969 constaba inscrita a favor de la señora Rodríguez Ortiz. Por tal razón, el interventor presentó el 25 de junio de 2019 una *Urgente Moción en Solicitud y Orden* en el caso ante nos en la que alegó la protección de la figura del tercero registral ante la inexactitud del Registro de la Propiedad.

Posteriormente, el peticionario y el interventor presentaron numerosas mociones ante el TPI en búsqueda de un remedio que les favoreciera. Entre sus más recientes mociones, el peticionario presentó ante el TPI una *Solicitud de Reconsideración a Orden*

*Declarando Con Lugar la Reconsideración y Orden Paralizando la Ejecución de la Sentencia* el 14 de diciembre de 2021. De igual forma, el interventor presentó ante el TPI una *Réplica a Solicitud de Reconsideración a Orden Declarando con Lugar la Reconsideración y Orden Paralizando la Ejecución de Sentencia* el 24 de enero de 2022. Como resultado, el 2 de febrero de 2022, notificado el 4 de febrero de 2022, el TPI declaró No Ha Lugar en ese momento la *Reconsideración* del peticionario. Dicha determinación tuvo el efecto de paralizar la ejecución de la *Sentencia* dictada a favor de Franklin.

Inconforme con el dictamen del TPI, el 7 de marzo de 2022, Franklin presentó el *Certiorari* que nos ocupa y señaló los siguientes errores:

Primer Error: Erró el TPI al paralizar los procesos de ejecución de una sentencia final y firme en favor de un acreedor con una hipoteca debidamente inscrita, apoyada en el intento de una parte interventora de corregir en este pleito sus errores cometidos en un pleito anterior, que es ajeno a las partes de este caso.

Segundo Error: Erró el TPI al abusar de su discreción por permitir que el interventor paralice los remedios post-sentencia, dejando desprovistas a las demás partes de un remedio, cuando dicho interventor fue debidamente notificado del proceso post-sentencia de subasta por tener un gravamen posterior.

En respuesta, el 31 de marzo de 2022, el señor Rodríguez Robles presentó *Memorando en Oposición a Expedición de Auto de Certiorari*. Así pues, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver la controversia que nos ocupa.

## **II.**

### **-A-**

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía, conocido como tribunal revisor, 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). Este foro intermedio tiene la facultad para expedir un *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. *Negrón v. Secretario de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001). 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). De igual forma, **la discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justa.** *García v. Padró*, supra, pág. 335. (Énfasis nuestro).

Ahora bien, la discreción que tiene este foro apelativo para atender un *certiorari* no es absoluta. *García v. Padró*, supra. Esto, por razón de que no tenemos autoridad para actuar de una forma u otra, con abstracción total al resto del derecho, pues ello constituiría un abuso de discreción.

Conforme a la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R.52.1 dispone lo siguiente:

[...]

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 evidenciaros, 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. (Énfasis nuestro).

Es decir, este foro intermedio está limitado a atender los asuntos planteados en el auto de *certiorari* siempre que sean reconocidos por la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

De igual forma, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, enmarca los criterios que debemos evaluar al expedir un auto de *certiorari*. Dicha 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 perjuicio, 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.

Solo podremos intervenir con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con perjuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en interpretar o aplicar cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. *Rivera Durán v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Aunque determinar si

un tribunal ha abusado de su discreción no es tarea fácil, ello ciertamente está relacionado de forma estrecha con el **concepto de razonabilidad**. (Énfasis nuestro). *Rivera Durán v. Bco. Popular*, supra.

### III.

Mediante el primer señalamiento de error el peticionario alega que el TPI actuó incorrectamente al paralizar los procesos de ejecución de sentencia, debido a que el interventor intenta corregir en el presente pleito un error cometido en un pleito anterior. Mediante el segundo señalamiento de error el peticionario alega que el TPI actuó incorrectamente al abusar de su discreción y permitir que el interventor paralice los remedios post-sentencia, lo cual deja desprovisto de remedio a las otras partes.

Luego de un análisis exhaustivo de los recursos presentados por el peticionario y el interventor, y a la luz del derecho reseñado, determinamos, **en el ejercicio de nuestra discreción como foro revisor**, denegar el auto discrecional solicitado por el peticionario. (Énfasis nuestro). Consideramos que el presente caso no satisface los criterios de nuestra Regla 40, *supra*, por lo que rehusamos intervenir con la determinación del TPI.

### IV.

En virtud de todo lo antes discutido, se **DENIEGA** la expedición del auto de *certiorari* y se devuelve el caso al foro primario.

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

Lcda. Lilia Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones