

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL VIII

BOSCO CREDIT II, TRUST
SSERIES 2017-1,
administrado por Franklin
Credit Management
Corporation; SCOTIABANK
DE PUERTO RICO

Recurridos

V.

JUAN MARTÍNEZ PÉREZ,
JOAN HODGSON MICO y
la Sociedad Legal de
Gananciales Compuesta
por Ambos

Peticionarios

KLCE202201365

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

Caso Núm.:
K CD2010-2835

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta; la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Rivera Marchand

Lebrón Nieves, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2022.

El 14 de octubre de 2022, compareció ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Juan Martínez Pérez (en adelante, señor Martínez Perez), la señora Joan Hodgson Mico (en adelante, señora Hodgson Mico) y la Sociedad Legal de Gananciales Compuesta por Ambos (en adelante, parte peticionaria), mediante *Certiorari*. Por medio de este, nos solicita que revoquemos la *Orden* emitida el 14 de septiembre de 2022 y notificada el 15 de septiembre de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. En virtud del aludido dictamen, el foro *a quo* determinó continuar con los procedimientos y notificó que expediría una orden y mandamiento de lanzamiento.

Por los fundamentos que adelante se esbozan, se deniega la expedición del *certiorari*.

I

Los hechos que suscitaron la controversia de epígrafe son los que adelante se discuten. El 20 de agosto de 2010, Scotiabank de Puerto Rico (en adelante, Scotiabank) incoó una demanda sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria en contra de la parte peticionaria. En esencia, sostuvo que los peticionarios habían suscrito un pagaré hipotecario por la suma de quinientos mil dólares (\$500,000.00), y que, Scotiabank era el tenedor y poseedor de buena fe de este. Adujo que, la parte peticionaria había incumplido con los acuerdos estipulados en el pagaré hipotecario, puesto que había dejado de realizar los pagos en las fechas establecidas y que ello daba el derecho a Scotiabank de declarar vencido y al cobro del préstamo.

El 23 de diciembre de 2010, la parte peticionaria presentó la *Contestación a la Demanda*. En esta, arguyó que, Scotiabank se había negado a aceptar el pago, y que no había cumplido con la prelación requerida en derecho para el ejercicio de los derechos a los que era acreedor. Acotó que, fue diligente ya que había acudido múltiples veces a Scotiabank con el fin de solicitar ayuda y/u orientación para lidiar con su situación económica. Añadió que, Scotiabank había incumplido o cumplido negligentemente con las normas y regulaciones aplicables para atender la situación económica de la parte peticionaria. Alegó que, no procedía la ejecución de hipoteca debido a que la hipoteca a la que se hacía alusión en la *Demanda* no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad. Finalmente, solicitó la desestimación de la *Demanda*.

El 12 de junio de 2012, la parte peticionaria presentó la *Reconvención*. En esencia, alegó que, Scotiabank había incumplido con los acuerdos al no aceptar el pago que originalmente había solicitado. Adujo que, las actuaciones de Scotiabank le habían ocasionado serias angustias mentales al verse amenazada de perder

su hogar. Por su parte, el 1 de diciembre de 2014, Scotiabank presentó la *Contestación a la Reconvención*, en la cual negó lo alegado por la parte peticionaria.

El 23 de mayo de 2017, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia*, por medio de la cual declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada por Scotiabank y determinó que la parte peticionaria había cumplido con las obligaciones pactadas¹.

Así las cosas, posteriormente, la parte peticionaria fue notificada sobre que el pagaré objeto de la controversia de epígrafe había sido transferido a Bosco Credit II, Trust Series 2017-1, administrado por Franklin Credit Management Corporation (en adelante, parte recurrida o Bosco).

Acaecidas varias incidencias procesales, innecesarias pormenorizar, el 27 de abril de 2022, Bosco presentó la *Solicitud de Orden de Lanzamiento*. Mediante esta, indicó que, el 27 de abril de 2022 fue llevada a cabo la subasta en ejecución de sentencia por la vía ordinaria. Sostuvo que, se había adjudicado la propiedad en cuestión por un total de doscientos cincuenta mil dólares (\$250,000.00). Conforme a lo anterior, solicitó que se expidiera el mandamiento de lanzamiento y desalojo de la propiedad.

Surge del expediente que, el 7 de junio de 2022, la parte peticionaria remitió una misiva a Bosco en la cual le ofreció comprar de vuelta la propiedad por doscientos cincuenta mil dólares (\$250,000.00), a pagarse mediante cheque. Asimismo, Bosco remitió un correo electrónico a la parte peticionaria, donde le indicó que, declinaba la oferta hecha por esta última. Además, le notificó que el actual dueño de la propiedad estaba dispuesto a venderle la

¹ Hacemos constar que a pesar de que en su recurso la parte peticionaria hace alusión a la aludida *Sentencia*, esta no la incluyó en el apéndice del recurso. Pudimos constatar la *Sentencia* por medio del tracto procesal esbozado en el caso resuelto por este Tribunal, KLCE202100219.

propiedad por la cantidad estimada de quinientos mil dólares (\$500,000.00), el cual era el valor de la propiedad en el mercado.

El 2 de agosto de 2022, la parte peticionaria remitió una carta a la parte recurrida donde le indicó que aceptaba la oferta de comprar la propiedad por quinientos mil dólares (\$500,000.00). En igual fecha, la parte peticionaria presentó la *Urgente Moción Solicitando la Paralización de Orden de Lanzamiento y Para Otros Fines*. Por medio de la aludida moción, le notificó al foro primario sobre el acuerdo discutido con la parte recurrida y solicitó que dejara sin efecto el lanzamiento.

El 3 de agosto de 2022, la parte peticionaria le envió un correo electrónico a la parte recurrida, en el que le reiteró el interés de readquirir la propiedad, y en el cual le notificó que la misma sería financiada y que se encontraba en gestiones de financiamiento. Subsiguientemente, la parte recurrida contestó el correo electrónico, notificando que necesitaba la carta de pre aprobación del banco que fuese a financiar la propiedad.

Así las cosas, el 4 de agosto de 2022, el foro de primera instancia emitió una *Orden*. En virtud de esta, declaró Ha Lugar la *Urgente Moción Solicitando la Paralización de Orden de Lanzamiento y Para Otros Fines*, dejó sin efecto el lanzamiento ordenado y le concedió hasta el 12 de agosto de 2022 a la parte recurrida para informar el curso a seguir.

El 15 de agosto de 2022, la parte recurrida presentó la *Moción en Cumplimiento de Orden*. En su moción, Bosco alegó que, si bien era cierto que existía una oferta, esta había sido cursada posterior a la carta fechada del 2 de agosto de 2022 y que, la parte peticionaria no había contestado la misma. Sostuvo que, en su escrito del 2 de agosto de 2022, la parte peticionaria únicamente había aceptado el precio de la compraventa. Acotó que, le había aclarado a la parte peticionaria que tal oferta era para un pago en efectivo, y que la

primera le había indicado que únicamente tenía una cantidad de doscientos mil dólares (\$200,000.00) en efectivo, pero que, debía financiar la cantidad de trescientos mil dólares (\$300,000.00). Por lo anterior, adujo que, no existía un acuerdo final de compraventa de la propiedad, sino, un acuerdo sobre la cuantía. Solicitó al foro *a quo* que brindara un plazo de veinticuatro (24) horas a la parte peticionaria para contestar la oferta por la cantidad convenida y en efectivo, y que, de no aceptarse la misma, restableciera la orden y mandamiento de lanzamiento.

El 17 de agosto de 2022, la parte peticionaria presentó la *Réplica a Moción en Cumplimiento de Orden*. Por medio de la referida moción, la parte peticionaria sostuvo que, en ningún momento se le había informado que la oferta para la compra de la propiedad estaba condicionada a que fuera una venta en efectivo.

Subsiguientemente, el 7 de septiembre de 2022, la parte recurrida presentó la *Moción en Cumplimiento de Orden*. En su moción, Bosco indicó que, el 30 de agosto de 2022, se celebró una vista con el fin de que se expusieran las diferencia entre las partes respecto a la negociación que se estaba llevando a cabo para la recompra de la propiedad adjudicada en subasta. Acotó que, el foro primario había ordenado a las partes a informar en cinco (5) días los trámites con relación a las ofertas y contraofertas. Además, informó que decidió rechazar la oferta de compra en los términos que dispuso la parte peticionaria, y que, no realizaría contraofertas adicionales. A estos efectos, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que restableciera la orden y mandamiento de lanzamiento.

El 12 de septiembre de 2022, la parte peticionaria presentó la *Réplica en Moción en Cumplimiento de Orden; en Urgente Solicitud de Remedio y Para Otros Fines*. Mediante esta, alegó que, Bosco estaba obligado por los términos de un acuerdo que quedó perfeccionado entre este y la parte peticionaria a venderle la propiedad objeto de la

controversia por la suma de quinientos mil dólares (\$500,000.00). Reiteró que, la única condición acordada por las partes era que la parte peticionaria obtuviera el financiamiento para llevar a cabo la venta de la propiedad. Asimismo, solicitó al foro de primera instancia que, ordenara a Bosco a dar cumplimiento a lo alegadamente acordado respecto a la venta de la propiedad. Además, le solicitó que mantuviese en suspenso la orden y el mandamiento de lanzamiento por el término de noventa (90) días, para que, en ese tiempo pudiese culminar los trámites de financiamiento.

Finalmente, el 14 de septiembre de 2022, la primera instancia judicial emitió la *Orden* cuya revisión nos ocupa. En esta determinó que, debido a que no existía acuerdo entre las partes, se ordenaba continuar con los procedimientos. Indicó que, se expediría la orden y mandamiento de lanzamiento.

Insatisfecha con el dictamen del foro *a quo*, la parte peticionaria presentó la *Urgente Moción de Reconsideración*, en la cual reiteró que existía un acuerdo entre las partes.

El 27 de octubre de 2022, se emitió el *Aviso* donde se indicó que, conforme a la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, se notificaba el lanzamiento de la parte peticionaria, a llevarse a cabo el 21 de diciembre de 2022, a la 1:00 pm.

El 8 de noviembre de 2022, la parte peticionaria presentó la *Urgente Moción en Solicitud de Paralización de Orden de Lanzamiento y Para Otros Fines*. Por medio de la anterior, solicitó al foro primario que dejara sin efecto la orden de lanzamiento debido a que se encontraba pendiente de resolver la *Urgente Moción de Reconsideración*.

El 15 de noviembre de 2022, la parte recurrida presentó la *Moción Replicando Solicitud para Detener el Desalojo*. En su moción, indicó que no existía acuerdo alguno entre las partes. Sostuvo que,

la parte peticionaria no había presentado documento alguno en el que se hubiese pactado la voluntad de las partes donde se aceptara y suscribiera condiciones, términos y cantidades transaccionales. Adujo, además, que surgía con claridad del expediente que, las partes no lograron llegar a ningún acuerdo final y que no procedía reconsiderar el desalojo ordenado.

El 8 de noviembre de 2022, el Tribunal de Primera Instancia declaró No Ha Lugar la *Urgente Moción de Reconsideración*.

Aun inconforme con tal determinación, el 14 de diciembre de 2022, la parte peticionaria acudió ante este foro revisor y le imputó al foro primario haber cometido los siguientes señalamientos de errores:

Primer Error: Erró crasa y manifiestamente como cuestión de derecho y abusó de su discreción el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar sin lugar la moción de reconsideración presentada por la parte recurrente.

Segundo Error: Erró crasa y manifiestamente como cuestión de derecho y abusó de su discreción el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no reconocer que entre las partes en este caso se perfeccionó un contrato de compraventa el cual tuvo por objeto la propiedad donde los recurrentes tienen establecido su hogar.

Tercer Error: Erró crasa y manifiestamente como cuestión de derecho y abusó de su discreción el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no dejar sin efecto la orden de desalojo dictada en este caso en fecha de 27 de octubre de 2022.

En igual fecha, presentó la *Urgente Moción en Auxilio de Jurisdicción a Tenor con la Regla 79 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones*. Esta fue declarada NO HA LUGAR por este Tribunal, mediante *Resolución* emitida en la misma fecha.

Por no entender necesaria la comparecencia de la parte recurrida, prescindimos de esta² y procedemos a resolver.

² En virtud de la Regla 7 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B R.7, este tribunal tiene la facultad para prescindir de términos no jurisdiccionales, escritos, notificaciones o procedimientos específicos en cualquier caso ante su consideración, con el propósito de disponer el recurso de manera eficiente.

II

El Certiorari

El certiorari es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra, pág. 372. La precitada Regla dispone 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 de los procedimientos 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 causa 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.

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005). Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, *supra*, pág. 97.

Por otro lado, a partir del 1 de julio de 2010, se realizó un cambio respecto a la jurisdicción del Tribunal Apelativo para revisar los dictámenes interlocutorios del Tribunal de Primera Instancia mediante recurso de *certiorari*. A tal fin, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone, en su parte pertinente, 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**. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. (Énfasis Nuestro).
[. . .]

Según se desprende de la precitada Regla, este foro apelativo intermedio podrá revisar órdenes interlocutorias discrecionalmente,

cuando se recurre de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia o que revistan interés público, o en aquellas circunstancias en las que revisar el dictamen evitaría un irremediable fracaso de la justicia, entre otras contadas excepciones.

El certiorari, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948). Este procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario. *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960). Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que “de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

III

Según dijéramos, la parte peticionaria nos solicita la revisión del dictamen emitido por el foro de primera instancia, en el cual determinó que, debido a que no existía acuerdo entre las partes, se ordenaba continuar con los procedimientos y que, se expediría la orden y mandamiento de lanzamiento.

Es de notar que, nos encontramos ante la denegatoria de una moción interlocutoria post sentencia. Ahora, nos compete determinar si procede expedir el recurso de *certiorari* de epígrafe,

considerando los criterios enumerados en la antes citada Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal.

En su recurso, la parte peticionaria sostiene que la primera instancia judicial incidió al (1) declarar sin lugar la moción de reconsideración presentada por esta; (2) no reconocer que entre las partes del caso de epígrafe se perfeccionó un contrato de compraventa el cual tuvo por objeto la propiedad donde esa tenía establecido su hogar; (3) no dejar sin efecto la orden de desalojo dictada el 27 de octubre de 2022.

Tras evaluar detenidamente el recurso presentado por la parte peticionaria, y luego de una revisión, colegimos que no procede la expedición del auto solicitado. Los señalamientos de error antes reseñados, por los fundamentos aducidos en la petición, no nos mueven a activar nuestra jurisdicción discrecional en el caso de autos. La decisión recurrida no es manifiestamente errónea y encuentra cómodo asilo en la sana discreción del Tribunal de Primera Instancia.

Por otro lado, la parte peticionaria tampoco ha logrado persuadirnos de que nuestra abstención apelativa en este momento y sobre el asunto planteado constituiría un rotundo fracaso de la justicia. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del *certiorari*.

Notifíquese inmediatamente.

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

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