

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Recurrido

v.

SUCESIÓN DE ZEIDA  
MATILDE GARCÍA  
OLAZABAL, compuesta por  
RICARDO LÓPEZ DEL  
CASTILLO GARCÍA

Peticionario

KLCE202300266

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

Caso núm.:  
SJ2021CV07126

Sobre: Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Rivera Torres y el Juez Salgado Schwarz.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de marzo de 2023.

El Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) denegó una solicitud de desestimación de una demanda de ejecución de hipoteca. Según se explica en detalle a continuación, en el ejercicio de nuestra discreción, hemos determinado no intervenir con el dictamen recurrido, mediante el cual el TPI concluyó que (i) por virtud de una fusión corporativa, el banco demandante es la parte con interés en el caso, sin que fuese necesario que la transferencia de derechos constara en el Registro de la Propiedad, (ii) la hipoteca es ejecutable aun partiendo de la premisa de que el pagaré garantizado no sea negociable y (iii) se puede considerar una declaración jurada de una empleada de una compañía que administra el préstamo, sin que sea necesario que se presentara copia de algún poder o acuerdo escrito que evidencie la relación de negocios entre el banco y dicha compañía.

I.

En octubre de 2021, el Banco Popular de Puerto Rico (el “Banco”) presentó la acción de referencia, sobre ejecución de

hipoteca *in rem* (la “Demanda”), en contra de los integrantes de la sucesión de Zeida García Olazabal (la “Sucesión”), el Centro de Recaudaciones de Impuestos Municipales (“CRIM”) y los Estados Unidos de América (“EU”).

En abril de 2022, uno de los integrantes de la Sucesión, el Sr. Ricardo López del Castillo García (el “Herederero”), presentó una moción de sentencia sumaria parcial (la “Moción”). En lo pertinente, planteó que el Banco “no tiene relación con el anterior acreedor hipotecario: Popular Mortgage Corporation”. Arguyó que el pagaré tenía “que ser cedido o la fusión de dicha corporación [con el Banco] expresada en escritura pública”, y que el mismo no era “suceptible de ser transmitido por endoso sólo por sucesión de derecho ...”.

El Banco se opuso a la Moción. Sostuvo que Popular Mortgage, Inc. (el “Acreedor Inicial”), se fusionó con el Banco, a raíz de lo cual el Banco adquirió todos los “derechos, privilegios y poderes” del Acreedor Inicial. Indicó que, en estas circunstancias, se reconoce al Banco como el acreedor sin que la transferencia tenga que constar en el Registro de la Propiedad.

Por otra parte, en mayo de 2022, el Herederero también planteó que era inadmisibile una declaración jurada otorgada por la Sa. Christine Ramírez (la “Declaración”), como funcionaria de Sun West Mortgage Company, Inc. (el “Administrador”), y la cual había sido presentada por el Banco ante el TPI. Ello porque el Administrador no tenía “poder alguno para representar al Banco”.

En respuesta, en un escrito presentado el 2 de junio de 2022, el Banco explicó que el Administrador actuaba como agente de hipoteca del Banco, en virtud de un “acuerdo de negocios”, y “no al amparo de un poder”. Sostuvo que, como parte de sus funciones de administración del préstamo objeto de la Demanda, el Administrador podía “llevar a cabo gestiones de manejo y administración de préstamos hipotecarios, incluyendo, pero no

limitándose a: emitir cartas de cobro y otorgar declaraciones juradas”.

Mediante un dictamen denominado *Sentencia Sumaria Parcial* (la “Resolución”), notificado el 13 de febrero de 2023, el TPI denegó la Moción y adelantó que consideraría la Declaración al adjudicar la Demanda. El TPI concluyó que “la prueba que obra en el expediente ... es suficiente para concluir que Sun West es un representante del Banco Popular autorizado para manejar la hipoteca” objeto de la Demanda y que, por tanto, carecía de mérito la teoría del Heredero “impugnando la validez y efecto legal” de la Declaración que “acredit[a] la transacción y la deuda reclamada”.

Por otra parte, el TPI determinó que no existía controversia en cuanto a la fusión del Acreedor Inicial con el Banco. Concluyó que, contrario a lo planteado por el Heredero, se puede solicitar la ejecución de una hipoteca aunque el instrumento garantizado no sea negociable. Además, consideró que no era necesario que la referida fusión constase inscrita en el Registro de la Propiedad para que el Banco pudiese solicitar la ejecución de la hipoteca objeto de la Demanda.

Así pues, el TPI concluyó que el Banco tenía “legitimación ... para solicitar” la ejecución de la hipoteca objeto de la Demanda y refirió el caso al proceso de mediación compulsoria contemplado por ley.

Inconforme, el 15 de marzo, el Heredero presentó el recurso que nos ocupa; reproduce sus teorías sobre la inadmisibilidad de la Declaración y la falta de legitimación del Banco<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> El Heredero también aduce que hubo un “impago de los aranceles en sellos de Rentas Internas”, lo cual “hace inadmisibile la escritura de constitución de hipoteca”. Sin embargo, al no surgir del récord que el TPI haya pasado juicio sobre este planteamiento, y ante la ausencia de una elaboración coherente y fundamentada por parte del Heredero, nos abstendremos de expresarnos al respecto.

El Banco solicitó la desestimación del recurso; señaló que el Heredero no certificó haber notificado el mismo al CRIM y a los EU, quienes son partes demandadas. Disponemos.

## II.

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728 (2016); *IG Builders, et al v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012), *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Contrario al recurso de apelación, el tribunal revisor tiene discreción para decidir si expide o no el *certiorari*. Ahora, la discreción no es irrestricta y debe ejercerse de forma razonable, procurando siempre una solución justa. *Medina Nazario*, 194 DPR en la pág. 729; *IG Builders*, 185 DPR en la pág. 338; *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009).

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que se deben examinar al determinar si expedimos un auto de *certiorari*:

- (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.

Por su parte, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 52.1, establece en qué circunstancias este Tribunal podrá expedir un auto de *certiorari* en el ámbito civil. El recurso de

*certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias “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”. *Íd.* Además de esto, a modo de excepción, podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias 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 de interés público o en cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. *Íd.*

### III.

Examinado cuidadosamente el récord, hemos determinado, a la luz de los criterios de la Regla 40, *supra*, y en el ejercicio de nuestra discreción, abstenernos de intervenir con la Resolución, ello partiendo de la premisa de que tenemos jurisdicción sobre el recurso (sin así resolverlo, por ello ser innecesario a la luz de nuestra decisión). Las conclusiones del TPI en la Resolución están bien fundamentadas y apoyadas por el récord, y el Heredero no demostró que el TPI hubiese cometido algún error que justifique nuestra intervención con lo actuado por dicho foro.

### IV.

Por los fundamentos expuestos, se deniega la expedición del auto solicitado.

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

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