Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

PR ASSET PORTFOLIO 2013-1 INTERNATIONAL, LLC Apelado v. INTERNATIONAL AUTO BODY PARTS, INC.; EVELIO DROZ RAMOS y su esposa AUREA ESTHER FRANCO DÍAZ y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos Apelantes	KLAN201801300	Apelación, **que acogemos como *Certiorari*,** procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón Civil. Núm.: D CD2009-0494 (505) Sobre: Cobro de Dinero; Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, el Juez Flores García y el Juez Rivera Torres

Flores García, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de enero de 2019.

Comparece la parte peticionaria, International Body Parts, Inc., Evelio Droz Ramos, la señora Áurea Esther Franco Díaz, y la sociedad de Bienes Gananciales Droz Franco, mediante este recurso discrecional de *certiorari*,[1] y solicita nuestra intervención a los fines de revocar una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia.

Por medio de esta actuación interlocutoria, el foro primario denegó la paralización de la subasta judicial del caso, y la cancelación de los

[1] Acogemos esta apelación como un *certiorari*, ya que es el recurso apropiado para revisar actuaciones judiciales post-sentencia. Regla 42.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.1; Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307, 339 (2012).

gravámenes que pesan sobre el inmueble hipotecado objeto de la ejecución de sentencia en este pleito. Por último, ordenó la continuación del procedimiento de ejecución de sentencia.

Hemos deliberado los méritos del recurso y concluimos no expedir el auto solicitado. A pesar de que esta segunda instancia judicial no tiene que fundamentar su determinación al denegar un recurso de *certiorari*,[2] en ánimo de que no quede duda en la mente de las partes sobre los fundamentos al denegar ejercer nuestra facultad revisora, abundamos.

En este caso, el 28 de agosto de 2006 la parte peticionaria otorgó la Escritura Núm. 13, mediante la cual pretendió segregar tres parcelas de terreno de la finca número 18,324. La escritura de segregación fue presentada ante el Registro de la Propiedad, pero el Registrador notificó varias faltas sobre ella. Como resultado de la incorrección de los errores señalados por el funcionario, el asiento de presentación para la Escritura Núm. 13 caducó el 5 de mayo de 2012.

De otro lado, el 30 de noviembre de 2006 la parte peticionaria otorgó la Escritura Núm. 67 en la que hipotecó la finca número 18,324. En la escritura las partes comparecientes claramente dispusieron que el gravamen recae sobre la totalidad de la referida finca. Esta hipoteca quedó válidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

---

[2] *Véase*: Pueblo v. Cardona López, 196 DPR 513 (2016).

Como sabemos, conforme al principio hipotecario de legalidad, en el Registro de la Propiedad solo constan inscritos títulos válidos y perfectos. BL Investment v. Registrador, 173 DPR 833, 839 (2008); Chase Manhattan Bank, N.A. v. Registrador, 136 DPR 650, 667 (1994). Por consiguiente, la parte recurrida tiene a su favor un derecho real de hipoteca que grava la propiedad objeto del pleito del epígrafe, y perfectamente ejecutable por la vía judicial. R&G v. Registradora, 162 DPR 602, 607 (2004); Roca Sastre, Derecho Hipotecario, Tomo IV, 8va. Edición, Barcelona, Ed. Bosch, 1998, págs. 113-114; L. Rafael Rivera Rivera, Derecho registral inmobiliario puertorriqueño, 2da. ed., San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 481.

En consideración a lo anterior, y luego de evaluar detenidamente el expediente ante nuestra consideración, no encontramos indicio de que el foro recurrido haya actuado de forma arbitraria, caprichosa, haya abusado al ejercer su discreción, o cometido algún error de derecho. Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp., 184 DPR 689, 709 (2012).

Además, no identificamos fundamentos jurídicos que nos muevan a expedir el auto de *certiorari* solicitado, conforme a los criterios que guían nuestra discreción para ejercer nuestra facultad revisora en este tipo de recurso. Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Por los fundamentos antes expresados, *denegamos* la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

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