

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

Enhancers, Inc.  Recurrida  vs.  Greenville Apts. Inc.  Peticionaria	KLCE201901650  Cons.  KLCE201901660	<b><i>CERTIORARI</i></b> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón  Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca  Civil Núm.: D 2CD2016-0208
Enhancers, Inc.  Peticionaria  vs.  Greenville Apts. Inc.  Recurrida		

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Surén Fuentes y el Juez Candelaria Rosa<sup>1</sup>

Surén Fuentes, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de febrero de 2020.

Comparecen Greenville Apts. Inc. (KLCE201901650) y Enhancers, Inc., (KLCE201901660) mediante sendos recursos, consolidados el 30 de enero de 2020, en el que ambas partes solicitan la revocación de la *Resolución* emitida y notificada el 1 de octubre de 2019 por el Tribunal de Primera instancia, Sala de Guaynabo (TPI o foro primario). Mediante dicha *Resolución* el foro primario declaró No Ha Lugar las respectivas solicitudes de sentencia sumaria presentadas por las partes y ordenó la continuación de los procedimientos.

<sup>1</sup> Véase Orden Administrativa Núm. TA-2020-020.

Por los fundamentos que pasamos a exponer denegamos la expedición del auto de *Certiorari*.

I

Procedemos a exponer el trasfondo fáctico y procesal que motivó la presentación de los recursos consolidados.

El 5 de agosto de 2007, Enhancers suscribió un pagaré Hipotecario ante el notario Jorge E. Pérez Casellas por la suma principal de \$146,540 con interés al 15% anual, pagadero al Portador, con vencimiento a la presentación. En el pagaré hipotecario se renuncia a los derechos de presentación, protesto, demanda y aviso. En esa fecha, para garantizar el pago total y completo de la deuda que evidencia el pagaré hipotecario y las condiciones del mismo, Enhancers constituyó Hipoteca Voluntaria a favor del acreedor hipotecario, sobre la siguiente propiedad:

URBANA: Solar que se marca con el número ocho (8), en el plano de inscripción de la Urbanización Greenville, propiedad de Guajana Estates, Inc., sita en el barrio Hato Nuevo de Guaynabo, puerto Rico, con una cabida superficial de cuatro mil ciento setenta y cuatro metros cuadrados con tres centésimos de metro cuadrado (4,174.03 m.c.). Con lindes, por el NORTE, su derecha entran, en una distancia de ciento nueve metros con quinientos cuarenta y seis milésimas de metro (109.546 metros) con el solar número nueve (9) propiedad de Eric Ferrero Moyes; por el SUR, su izquierda entrando, en una distancia de cincuenta y cinco metros con noventa y dos centímetros (55.92 metros) en una curva con un camino de la misma urbanización que lo separa del solar número seis (6) de la misma urbanización y en una distancia de setenta y dos metros con sesenta y tres centímetros (72.63 metros) con el solar número siete (7) de la misma urbanización; por el ESTE, en una distancia de dieciocho metros con novecientos sesenta y cinco milésimas de metro (18.965) con la calle número dos (2) de la urbanización que separa del solar número veintidós (2); y al OESTE, su fondo en la distancia de treinta y dos metros con cuarenta centímetros (32.40 metros) con terrenos de José Muñoz McCormick.

La propiedad consta inscrita al folio 97 del tomo 194 del Registro de la Propiedad de Guaynabo, finca número 13,036.

Dicha hipoteca consta inscrita en la inscripción octava del Registro de la Propiedad de Guaynabo, al amparo de la Ley 216-2010, Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad. El párrafo sexto de la Escritura de Hipoteca dispone expresamente que el acreedor

hipotecario podrá declarar vencida la obligación evidenciada por el pagaré y proceder a su cobro y a la ejecución de la hipoteca constituida por la escritura en garantía de su pago, sin necesidad de requerimiento o notificación extrajudicial, considerándose el Deudor Hipotecante en mora si el deudor faltare al pago e todas o cualesquiera de sus obligaciones bajo el Pagaré, en la forma y manera que en el mismo se dispone o incumpliére con cualquiera de los términos y condiciones dispuestos en la escritura.

El 5 de mayo de 2010 Greenville y Enhancers otorgaron Escritura Pública número 1 sobre Compraventa, ente el notario Iván López. En dicha Escritura Greenville compró el inmueble antes descrito por el precio pactado de \$141,000.00, suma que Greenville retuvo para pagar en su día la hipoteca que grava la propiedad. Al momento de la compraventa del referido inmueble First Bank era el acreedor hipotecario.

En el Número Tres de los Términos y Condiciones de la escritura de Compraventa las partes pactaron, entre otros asuntos, que la vendedora tendría un derecho de retroventa sobre la propiedad por el mismo precio y bajo los términos y condiciones de pago acordados o por lo adeudado al acreedor hipotecario a la fecha de ejercerse dicho derecho de retroventa, lo cual fuere menor.

Asimismo, el 5 de mayo de 2010 las partes de epígrafe pactaron un ACUERDO Y/O RECIBO en el que hicieron constar: (1) que están conscientes que la deuda hipotecaria de Enhancers con First Bank, no representa la totalidad de la deuda de Enhancers con dicho banco, y que el balance hipotecario descrito en la Escritura es el resultado de un cómputo realizado por las partes luego de prorratear la totalidad de la deuda de Enhancers con First Bank entre la responsabilidad hipotecaria por la cual

responde el inmueble y otra propiedad inmueble de Enhancers. que también está dada en garantía hipotecaria a dicho banco.

El 3 de agosto de 2016 se presentó en el Registro de la Propiedad la Escritura Número 1 de Compraventa de 5 de mayo de 2010. No surge del expediente que se hubiera inscrito el derecho de retroventa de Enhancers.

El 15 de julio de 2011, First Bank Puerto Rico presentó acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Enhancers (D CD2011-1818), Durante el trámite del caso D CD2011-1818, First Bank cedió el crédito hipotecario sobre la propiedad a LSREF ISLAND HOLDING., LTD., INC. (LSREF) por lo que LSREF advino a ser tenedor de buena fe del pagaré hipotecario que grava el inmueble. Tras una estipulación de desistimiento voluntario con perjuicio entre LSREF y Enhancers en el caso D CD2011-1818, **el 12 de julio de 2016 el foro primario dictó Sentencia por Estipulación en el caso D CD2011-1818.**

El 31 de agosto de 2016 Enhancers, Inc. (Enhancers) presentó *Demanda* en Cobro de Dinero y la Ejecución de Hipoteca contra Greenville Apts., (Greenville), en el caso D2CD2016-0208. En dicha demanda Enhancers reclamó a Greenville el cobro de dinero y ejecución de hipoteca sobre el inmueble descrito anteriormente, ubicado en la Urbanización Greenville. En esencia, Enhancers, alegó que tras la transacción en el caso **D CD2011-1818** Enhancers adquirió de LSREF el pagaré hipotecario que grava la propiedad; que es tenedora de buena fe del mismo con derecho a cobrarlo y a ejecutarlo y que Greenville no ha pagado el importe del pagaré hipotecario, sus intereses ni demás créditos. Enhancers alegó que al 31 de agosto de 2016 Greenville adeudaba a Enhancers la suma de \$141,000.00 más los intereses acumulados a razón de quince por ciento (15%) anual desde el 5 de mayo de 2010, los cuales ascienden a \$133,694.20.

Finalmente Enhancers señaló en la Demanda que al amparo del párrafo sexto de la escritura número 40 de Hipoteca, declaraba vencida la obligación evidenciada por el pagaré hipotecario y que procedía el cobro y la ejecución de la hipoteca.

El 23 de diciembre de 2016 Greenville contestó la Demanda y presentó Reconvención. Señaló que es la dueña registral del inmueble; que Enhancers no puede subrogarse en los derechos del acreedor hipotecario que alegadamente recibió el pago del pagaré; que existe un Acuerdo y/o Recibo suscrito por las partes de epígrafe en el cual estas establecieron la forma y manera mediante la cual se saldría el balance hipotecario cuyo pago reclama Enhancers y que hubo ausencia de notificación sobre la reclamación en cobro de dinero y ejecución de hipoteca, lo que colocó a Greenville en estado de indefensión.

El 5 de julio de 2017 Enhancers presentó *Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria* ante el foro primario. Puntualizó que hay ausencia de controversia sobre hechos materiales; que existe una deuda vencida que Greenville no ha satisfecho y que como cuestión de derecho procede el cobro y la ejecución de la hipoteca.

Greenville se opuso a la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Enhancers y el 5 de diciembre de 2017, Greenville presentó *Moción de Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial a Favor de la parte Demandada* en la que solicitó la desestimación sumaria de la demanda presentada por Enhancers. Destacó que procedía determinar si al Enhancers ser librador y portador del pagaré hipotecario se configuró la confusión de derecho que provocaría la extinción del pagaré hipotecario y a su vez la cancelación o inexistencia de la hipoteca que lo garantiza.

A su vez las partes presentaron ante el foro primario sus respectivas Réplicas a los escritos en oposición.

Mediante Sentencia emitida y notificada el 1 de octubre de 2019 por el o foro primario declaró *No Ha Lugar* las respectivas solicitudes de sentencia sumaria presentadas por las partes y ordenó la continuación de los procedimientos. Determinó el TPI que existían las siguientes controversias de hecho que impedían la adjudicación sumaria del caso:

1. Si Greenville cumplió o no con su obligación de saldar la deuda hipotecaria sobre el inmueble y de mantener al día el pago mensual de la deuda hipotecaria, según pactado en el Contrato de Compraventa.
2. Que consecuencia sobre las partes, si alguna, generó la inscripción de la escritura de compraventa otorgada el 5 de mayo de 2010 ante el Registro de la Propiedad el 3 de agosto de 2016.
3. Que consecuencia sobre el negocio jurídico, si alguna, tuvo la inscripción de la escriturad e compraventa el 3 de agosto de 2016 cuando fue otorgada el 5 de mayo de 2016.
4. Que consecuencia jurídica tiene el Acuerdo y/o recibo pactado entre las partes sobre el Contrato de Compraventa.
5. Si el derecho de retroventa fue finalmente ejercido por Enhancers.
6. Que consecuencias, si alguna, tuvo el acuerdo y estipulación pactado en el caso D CD2011-1818

Inconformes, Greenville y Enhancers recurrieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante *Solicitud de Certiorari* presentada por Greenville el 12 de diciembre de 20119 y *Petición de Certiorari* presentada por Enhancers el 13 de diciembre el mismo año.

En su *Solicitud de Certiorari* Greenville señaló la comisión del siguiente error por parte del foro recurrido:

INCIDIÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE GUAYNABO, AL CONCLUIR QUE NO PROCEDE DESESTIMAR LA CAUSA DE ACCIÓN DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA, PESE A CONFIGURARSE UNA CONFUSIÓN DE DERECHOS, POR SER LA PARTE RECURRIDA EL OTORGANTE Y PORTADOR DEL PAGARÉ HIPOTECARIO EN CONTROVERSA.

Por su parte, en la *Petición de Certiorari* presentada por Enhancers dicha parte señala como errores incurridos por el foro primario, lo siguiente:

ERRÓ EL TPI AL CATALOGAR COMO DETERMINACIONES DE HECHOS CUATRO ALEGADAS “CONTROVERSIAS DE HECHO” QUE EN REALIDAD SON CONCLUSIONES DE DERECHO.

ERRÓ EL TPI AL NO HACER UNA DETERMINACIÓN DE HECHO QUE LA RECURRIDA INCUMPLIÓ CON SU OBLIGACIÓN DE SALDAR LA DEUDA HIPOTECARIA Y DE MANTENER AL DÍA EL PAGO MENSUAL DE LA DEUDA HIPOTECARIA, SEGÚN PACTADO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

ERRÓ EL TPI AL NO HACER UNA DETERMINACIÓN DE HECHO QUE LA PETICIONARIA ES LA TENEDORA DE BUEN FE DEL PGRÉ HIPOTECARIO.

ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE EXISTE UNA CONTROVERSIA DE HECHO SOBRE SI EL DERECHO DE RETROVENTA FUE EJERCIDO O NO POR LA PETICIONARIA

ERRÓ EL TPI AL NO DICTAR SENTENCIA SUMARIA A FAVOR DE LA PETICIONARIA Y CONTRA LA RECURRIDA, POR ALEGADAMENTE EXISTIR CONTROVERSIA SOBRE HECHOS MATERIALES.

Mediante Resolución de 31 de enero de 2020, consolidamos ambos recursos, designados alfanuméricamente KLCE201901650 y KLCE201901660.

## II

El auto de *certiorari*, 32 LPRA sec. 3491 *et seq.*, es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Pueblo v. Aponte*, 167 DPR 578, 583 (2006); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DP. 580, 596 (2011). En nuestro ordenamiento jurídico, esta discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Lo anterior no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción

del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. De Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Con el propósito de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Esta Regla dispone lo que sigue a continuación:

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. 4 LPRA Ap. XXII-B R. 40.

Finalmente, en cuanto a la denegatoria de un auto de *certiorari* por un tribunal de apelaciones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha destacado que **dicha acción no prejuzga los méritos del caso o la cuestión planteada, pudiendo ello ser reproducido nuevamente mediante el correspondiente recurso de apelación.** *García v. Padró*, 165 DPR 324, 336 (2005). (Énfasis suplido). De esta forma, la parte afectada por la decisión que

finalmente tome el Tribunal de Primera Instancia, no queda privada de la oportunidad de esbozar ante el foro apelativo los planteamientos que entienda procedentes una vez se resuelva el pleito en el foro primario. *García v. Padró, supra; Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749, 755-756 (1992).

Es cierto que “[l]a tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil. Sin embargo, no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad”. *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Por eso, hemos definido la discreción como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

Es norma reiterada que mediante el mecanismo de sentencia sumaria, regulada por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36, un tribunal puede disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A tales efectos, la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(e), provee que para que proceda dictar sentencia sumaria es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, debe dictarse sentencia sumaria favor de la parte promovente *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 214; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006).

El propósito de la sentencia sumaria es aligerar la tramitación de los casos en forma justa, rápida y económica,

permitiendo que se dicte sentencia cuando de los documentos surge que no existe disputa sobre un hecho esencial y solamente resta aplicar el derecho, por lo que resulta innecesario celebrar un juicio en su fondo. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al., supra*; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Usada correctamente, la sentencia sumaria es un valioso mecanismo procesal para descongestionar los calendarios judiciales. *Const. José Carro v. Mun. Dorado, supra*; *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009).

Por su parte, le corresponde a la parte promovida rebatir dicha moción por vía de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, pues si bien el no hacerlo necesariamente no significa que ha de emitirse el dictamen sumario automáticamente en su contra, tal omisión lo pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(c), cuando se presenta una moción de sentencia sumaria, la parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que se encuentra obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente, ya que si no lo hace de esta forma, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si así procede.

Resulta menester precisar que “al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la

demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011), citando a *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004); *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 562-563 (2005).

Ahora bien, en cuanto a la utilización de la sentencia sumaria “el sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley”. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, *supra*, citando a *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

### III

Como cuestión de umbral, precisa destacar que en los casos consolidados que nos ocupan estamos ante una decisión discrecional del foro primario en la que el TPI determinó no adjudicar la reclamación de Enhancers contra Greenville mediante el mecanismo procesal de sentencia sumaria.

Resulta imprescindible recordar que “las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción.” *VDE Corporation v. F & R. Contractors*, 180 DPR 21, 41 (2010); *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009). El fin primordial de dicha normativa consiste en que los tribunales apelativos no deben de pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante los foros de instancia.

La determinación del TPI a los efectos de que existen hechos materiales en controversia que impiden la solución sumaria del pleito no resulta irrazonable, ni tampoco refleja abuso de discreción por parte del foro primario.

En consecuencia, nos abstenemos de intervenir con dicho criterio en esta etapa de los procedimientos. Tampoco está

presente circunstancia alguna de las contempladas en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que nos permita revocar el dictamen recurrido.

Destacamos que la denegatoria del auto de *certiorari* no prejuzga los méritos del caso o la cuestión planteada, pudiendo ello ser reproducido nuevamente mediante el correspondiente recurso de apelación. Véase, *García v. Padró*, 165 DPR a la pág. 336. Así pues, resolvemos que no medió arbitrariedad o error, ni abuso de discreción del TPI en su determinación de denegar las respectivas solicitudes de sentencia sumaria presentadas por las partes ante dicho foro. Ello así, procede denegar la expedición del auto de *Certiorari* solicitado por ambas partes en sus respectivos recursos.

#### IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta resolución, denegamos la expedición del auto de *Certiorari* en ambos recursos consolidados.

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

El Juez Candelaria Rosa concurre con el resultado sin opinión escrita.

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