

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

ESTRELLA COMMERCIAL,  
LLC  
Demandante-Recurrida

v.

BETHZAIDA FERRER  
GARCÍA y su esposo  
ALBERTO ACOSTA  
PELLICIER y la Sociedad  
Legal de Gananciales  
compuesta por ambos

Damandados-Peticionarios

KLCE202201311

Consolidado

KLCE202201312

**Apelación**

procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Aguadilla

Civil Núm.  
A CD2013-0292  
(Sala 601)

Sobre: Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Jueza Méndez Miró y la Jueza Rivera Pérez.

Rivera Pérez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de diciembre de 2022.

Comparece ante nos los esposos Bethzaida Ferrer García y Alberto Acosta Pellicier y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante los demandados-peticionarios o los esposos Acosta-Ferrer) y nos solicitan la revisión de una *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial* y de una *Orden de Lanzamiento*, ambas dictada el 19 de octubre de 2022 y notificadas al día siguiente.

Debido a que la parte demandada-peticionaria recurrió en dos escritos por separado de órdenes interlocutorias post sentencia este Tribunal acogió los recursos de los casos **KLAN202200903** y **KLAN202200913** como *Certioraris*, se ordenó el cambio de materia y de los números alfanumérico, y se consolidaron los recursos al amparo de la Regla 80.1 del

Reglamento del Tribunal de Apelaciones. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 80.1.<sup>1</sup>

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se desestima por prematuro el auto de *certiorari* **KLCE202201312**, se deniega el auto de *certiorari* **KLCE202201311** y se declara No Ha Lugar las mociones urgentes en solicitud de auxilio de jurisdicción.

### I.

El 5 de noviembre de 2013, el Banco Popular de Puerto Rico (en adelante, BPPR), antiguo acreedor<sup>2</sup>, presentó demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de los esposos Acosta-Ferrer y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos tras haberse vencidos, ser líquidos y exigibles los préstamos comerciales objeto del litigio.<sup>3</sup> El 5 de febrero de 2014, los demandados-peticionarios contestaron la demanda.<sup>4</sup>

Luego de varios trámites procesales, el 27 de agosto de 2014, notificada el 3 de septiembre de 2014, el TPI dictó sentencia sumaria declarando Con Lugar la demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en la cual le ordenó a los esposos Acosta-Ferrer a pagar solidariamente las sumas adeudadas.<sup>5</sup>

Desde el año 2014 los esposos Acosta-Ferrer, han presentado múltiples recursos apelativos, con el propósito de revisar los trámites en el TPI.<sup>6</sup>

De un lado, la Sra. Grace Monge La Fosse (en adelante, Sra. Monge La Fosse), quien no es parte en el presente caso de epígrafe, y quien era la representante legal hasta el 30 de mayo de 2019 de

---

<sup>1</sup> El caso KLAN202200903 una vez la Secretaría del Tribunal de Apelaciones realizó el cambio de materia paso a ser el **KLCE202201311** y el KLAN202200913 paso a ser el **KLCE202201312**.

<sup>2</sup> De los documentos en el expediente ante nos, surge que Estrella Commercial, LLC fue sustituida como parte demandante en el caso de epígrafe.

<sup>3</sup> Apéndice 1 *Certiorari* KLCE202201311, a las págs. 1-4.

<sup>4</sup> Apéndice 2 *Certiorari* KLCE202201311, a las págs. 5-8.

<sup>5</sup> Apéndice 3 *Certiorari* KLCE202201311, a las págs. 9-14.

<sup>6</sup> Véase: KLAN201401636, CC-2015-0237, KLCE201900050, KLAN202000903, KLAN202200042 y KLCE202200440.

los demandados-peticionarios, tras ser suspendida de manera indefinida como abogada<sup>7</sup>, intentó ser aceptada como alegada cesionaria de los intereses de sus exclientes. En cuanto a este asunto, el foro primario dictó *Resolución*, el 17 de mayo de 2022<sup>8</sup>, en la cual dispuso lo siguiente: “[n]o Ha Lugar a Sumisión del documento de Cesión Autenticado por declaraciones juradas. Sra. Monge La Fosse no tiene Legitimación Activa y en este expediente todo escrito se tiene por no puesto.”<sup>9</sup> Inconforme con esta determinación, el 9 de junio de 2022, la Sra. Monge La Fosse presentó por derecho propio, *Moción de Reconsideración en Cuanto a Evidencia Juramentada Sometida Sobre la Cesión*.<sup>10</sup> El 5 de octubre de 2022, el foro primario declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración. El referido dictamen no fue recurrido, siendo este final y firme.<sup>11</sup>

Así las cosas y luego de varios incidentes procesales<sup>12</sup>, el 19 de octubre de 2022 el TPI emitió *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial*, la cual fue notificada al día siguiente.<sup>13</sup> Ese mismo día, el foro primario también emitió *Orden de Lanzamiento*.<sup>14</sup> De dichas determinaciones la Sra. Monge La Fosse presentó mociones de reconsideración sobre ambas órdenes las cuales, mediante resoluciones del 8 de noviembre de 2022, fueron notificadas al día siguiente, el TPI las dio por no puestas.<sup>15</sup>

<sup>7</sup> *In re Monge La Fosse*, 202 DPR 594 (2019).

<sup>8</sup> Dicho dictamen fue notificado a las partes el 6 de junio de 2022.

<sup>9</sup> Apéndice 21 *Certiorari* KLCE202201311, a las págs. 116-124.

<sup>10</sup> Apéndice 22 *Certiorari* KLCE202201311, a las págs. 113-114.

<sup>11</sup> Apéndice 23 *Certiorari* KLCE202201311, a la pág. 126.

<sup>12</sup> Apéndice 37 y 38 *Certiorari* KLCE202201311, a las págs. 161-190 y 194-195. Surge mediante moción intitulada *Moción Sometiendo Documentos Complementarios para Celebración de Subasta* presentada por la parte demandante-recurrida que se cumplieron con los requisitos exigidos por la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. AP. V., R. 51.7, mediante la cual acreditaron haber colocado edictos en lugares públicos, declaración jurada de la publicación del edicto de subasta del periódico The San Juan Daily Star, cartas notificando a las partes demandadas-peticionarias las fechas de subasta a las últimas direcciones conocidas y los acuses de recibos y cartas devueltas. Así las cosas, se celebró la subasta y se emitió *Acta de Subasta* el 2 de junio de 2022.

<sup>13</sup> Apéndice 31 *Certiorari* KLCE202201311, a las págs. 144-146.

<sup>14</sup> Apéndice 33 *Certiorari* KLCE202201311, a las págs. 150-151.

<sup>15</sup> Apéndice 40 y 41 *Certiorari* KLCE202201311, a las págs. 202 y 204.

El 16 de noviembre de 2022, la parte aquí demandada-peticionaria<sup>16</sup> recurrió ante nos mediante el **KLCE202201311** y planteo el siguiente error:

El Tribunal de Primera Instancia erró al dictar orden confirmatoria de subasta cuando: (i) el demandante-[recurrido] no notificó el Aviso de Venta, que dispone la Regla 51.7 (a) de Procedimiento Civil, ni a los demandados-[peticionarios] y ni a la abogada de récord de los demandados a esa fecha; (ii) existe un periodo de moratoria federal hasta el 20 de diciembre de 2022, en los casos de ejecución de hipotecaria (HUD- U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD, NUM. 22-191), por lo que la orden confirmatoria es contraria al Derecho Federal; y (iii) dicha Orden Confirmatoria de Subasta [de] 19 de octubre de 2022, NO fue notificada ni a la demandada Bethzaida Ferrer García, al demandado Félix A. Acosta Pellicier, dado que no están siendo representados por abogados.

Al día siguiente, la parte aquí demandada-peticionaria recurrió ante nos mediante el **KLCE202201312** y planteó el siguiente error:

El Tribunal de Primera Instancia erró al dictar una orden de lanzamiento cuando la orden de confirmación de subasta no ha advenido final y firme puesto que ésta es objeto de otro trámite apelativo dado que: (i) el demandante-[recurrido] no notificó el Aviso de Venta, que dispone la Regla 51.7 (a) de Procedimiento Civil, ni a los demandados-[peticionarios] y ni a la abogada de récord de los demandados a esa fecha; (ii) existe un periodo de moratoria federal hasta el 20 de diciembre de 2022, en los casos de ejecución de hipotecaria (HUD- U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD, NUM. 22-191), por lo que la orden confirmatoria es contraria al Derecho Federal; y dicha orden de lanzamiento de 19 de octubre de 2022, NO fue notificada ni a la demandada Bethzaida Ferrer García, al demandado Félix A. Acosta Pellicier, dado que no están siendo representados por abogados.

Ese mismo día, 17 de noviembre de 2022, las partes aquí demandadas-peticionarias presentaron en el TPI *Moción de Relevo de Orden de Confirmación de Subasta Bajo la Regla 49.2 (d) de Procedimiento Civil Ante Incumplimiento de Regla 51.7 P.C. y Otros*<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Aunque la Sra. Monge La Fosse compareció como cesionaria dicho asunto había sido dispuesto mediante el KLCE202200440 y la posterior determinación del TPI no aceptando como válida la cesión del alegado crédito de la cual no se recurrió.

<sup>17</sup> Anejo A de *Moción Informativa Sobre Solicitud de Consolidación de Recursos y de Prórroga para Presentar Oposición a Expedición de Recursos* presentada por la parte demandante-recurrida el 22 de noviembre de 2022 ante este Tribunal.

*y Moción de Relevo de Orden de Lanzamiento Bajo la Regla 49.2 (d) de Procedimiento Civil Ante la Impugnación de Orden de Confirmación de Subasta por Incumplimiento de Regla 51.7 P.C. y Otros.*<sup>18</sup>

El 22 de noviembre de 2022, la parte demandante-recurrida presentó *Moción Informativa y Solicitando Consolidación de Recursos y Prórroga para Presentar Oposición a Expedición de Recursos*. Mediante la cual argumentó que las mociones de relevo presentadas por los demandados-peticionarios, parecían solicitudes de reconsideración que fueron levantadas tardíamente ante el foro primario.

El 30 de noviembre de 2022, este Tribunal mediante *Resolución* interlocutoria consolidó los recursos, le ordenó a la parte demandada-peticionaria anunciar su representación legal y le concedió un término de diez (10) a la parte demandante-recurrida para presentar su escrito en oposición.

Así las cosas, el 7 de diciembre de 2022, la parte demandada-peticionaria anunció mediante moción al Lcdo. Israel Roldan González como su representante legal y presentó *Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción*.

El mismo día, este foro intermedio dictaminó *Resolución* declarando Ha Lugar la solicitud de asumir representación legal y No Ha Lugar por el momento a la solicitud urgente en auxilio de jurisdicción. Además, se le concedió a la parte demandante-recurrida hasta el 8 de diciembre de 2022, a las 3:00 p.m. para expresarse sobre los méritos de los recursos.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

---

<sup>18</sup> Anejo B de *Moción Informativa Sobre Solicitud de Consolidación de Recursos y de Prórroga para Presentar Oposición a Expedición de Recursos* presentada por la parte demandante-recurrida el 22 de noviembre de 2022 ante este Tribunal.

## II.

### A. Falta de Jurisdicción

La jurisdicción de un tribunal se define como la autoridad que por una ley o la Constitución se le ha concedido al foro para considerar y decidir casos o controversias. *Cordero v. Oficina de Gerencia de Permisos*, 187 DPR 445, 456 (2012); *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012); *Cruz Parrilla v. Depto. Vivienda*, 184 DPR 393, 403 (2012); *Solá Gutiérrez v. Bengoa Becerra*, 182 DPR 675, 682 (2011). En múltiples y variadas ocasiones se ha expresado que los tribunales debemos ser celosos guardianes de esa jurisdicción que nos ha sido concedida, examinando tal aspecto en primer orden, incluso cuando no haya sido planteado por ninguna de las partes. *Horizon Media Corp. v. Junta Revisora de Permisos*, 191 DPR 228, 234 (2014). Además, se ha señalado que los tribunales no tienen discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652 (2014); *Solá Gutiérrez v. Bengoa Becerra*, *supra*; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 856 (2009).

La Regla 32 (D) del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 32 (D), dispone que el recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias del Tribunal de Primera Instancia se formalizará mediante la presentación de una solicitud dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del archivo en autos de una copia de la notificación de la resolución u orden recurrida. Este término es de cumplimiento estricto. Íd.

Un recurso que se desestima por presentarse pasado el término provisto para recurrir, se conoce como un recurso tardío. *Yumac Home Furniture, Inc. v. Caguas Lumber Yard, Inc.*, 194 DPR 96, 107 (2015). Por su parte, un recurso que se ha presentado con relación a una determinación que está pendiente ante la

consideración del tribunal apelado, o sea, que aún no ha sido finalmente resuelta, se conoce como un **recurso prematuro**. Sencillamente, el recurso se presentó en la secretaría antes de tiempo. Íd. **Un recurso prematuro, al igual que uno tardío, priva de jurisdicción al tribunal al cual se recurre.** Íd. No obstante, existe una importante diferencia en las consecuencias que acarrea cada una de estas desestimaciones. Íd. La desestimación de un recurso por ser tardío priva fatalmente a la parte de presentarlo nuevamente, ante ese mismo foro, o ante cualquier otro. Íd. En cambio, la desestimación de un recurso por prematuro le permite a la parte que recurre volver a presentarlo, una vez el foro apelado resuelve lo que estaba ante su consideración. Íd.; *Rodríguez v. Zegarra*, 150 DPR 649, 654 (2000).

#### **B. Recurso de Certiorari**

El recurso de *certiorari* es “un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Véase, además, *800 Ponce de León Corp. v. Am. Int'l Ins. Co.*, 205 DPR 163, 174 (2020); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). En el ámbito judicial, el concepto discreción “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho.” *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, pág. 338. La discreción, “[e]s una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera.” Íd.; *800 Ponce de León Corp. v. Am. Int'l Ins. Co.*, supra, pág. 174.

En el caso particular del Tribunal de Apelaciones, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita los asuntos interlocutorios que podemos revisar mediante un recurso de *certiorari*, bajo el entendimiento de que estos pueden esperar

hasta la conclusión del caso para ser revisados en apelación. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, pág. 337. Dicha Regla dispone que 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 [de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 56 y 57,] o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.” Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

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 evidenciarios, 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.” *Íd.*

Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos últimos casos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que “el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.” *Íd.*

Por otra parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que el Tribunal de Apelaciones deberá tomar en consideración al determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* o de una orden de mostrar causa. Estos son los siguientes:

“(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.” Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

### III.

En cuanto a su petición de *certiorari* en el **KLCE202201311**, la parte demandada-peticionaria alega que el foro primario erró al dictar la orden recurrida, toda vez que tanto el *Aviso de Venta*, como la orden en cuestión, no les fue notificadas y al considerar que existía un periodo de moratoria federal hasta el 20 de diciembre de 2022, en los casos de ejecución hipotecaria. Argumenta que el dictamen recurrido es contrario al derecho federal.

Por su parte, Estrella Commercial, LLC (en adelante, Estrella o parte demandante-recurrida) alega que la parte demandada-peticionaria fue notificada sobre el aviso de subasta a través de las direcciones que aceptó como ciertas y correctas en la contestación a la demanda.

Tras un minucioso examen de la totalidad del expediente ante nos, es forzoso colegir que los demandados-peticionarios fueron debidamente notificados por Estrella. Ello pues, la parte demandante-recurrida notificó a las últimas direcciones conocidas, de las cuales razonablemente se podía entender que se iba a recibir dicha correspondencia. De otra parte, a poco examinar el HUD No. 22-191, es razonable concluir que las disposiciones no son aplicables al caso de autos.

Así, examinado el recurso *Certiorari* presentado por la parte demandada-peticionaria, concluimos que el TPI no abusó de su discreción ni la disposición recurrida es contraria a derecho. Por lo

tanto, ante la ausencia de alguna de las instancias contempladas en la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*, procede denegar la expedición del auto de *certiorari*.

En suma, luego de un examen del recurso *certiorari* presentado por la parte demandada-peticionaria, así como el dictamen recurrido, resolvemos que no se demostró que el foro primario haya incurrido en pasión, prejuicio, parcialidad ni error manifiesto. La disposición del dictamen recurrido tampoco es contraria a derecho.

En cuanto al KLCE202201312, la parte demandada-peticionaria, alega que el TPI erró al dictar una orden de lanzamiento de subasta, que no había advenido final y firme porque existe un trámite apelativo. Insiste en que no fueron notificados sobre el Aviso de Venta ni sobre dicha orden.

A poco examinar, el planteamiento presentado por los demandados-peticionarios y la totalidad del récord, nos percatamos de que no poseemos jurisdicción para atender el presente recurso de *certiorari*, toda vez que el 17 de noviembre de 2022, fecha en que fue presentado el recurso ante este Tribunal. Además, los demandados-peticionarios instaron ante el foro *a quo* la *Moción de Relevo de Orden de Lanzamiento Bajo la Regla 49.2(d) de Procedimiento Civil ante la Impugnación de Orden de Confirmación de Subasta por Incumplimiento de Regla 51.7 P.C. y Otros*. Esta acción no nos pone en posición para atender este recurso. Ello pues, el TPI, en su momento, atenderá la orden de lanzamiento, pero actualmente, no poseemos jurisdicción para entender ese asunto por ser prematuro.

#### IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se desestima por prematuro el auto de *Certiorari* del Caso Núm.: **KLCE202201312**, se deniega el auto de *Certiorari* del Caso Núm.:

**KLCE202201311**, y se declaran No Ha Lugar las mociones urgentes en solicitud de auxilio de jurisdicción.

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

**Notifiquese inmediatamente.**

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