

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

LUNA RESIDENTIAL III, LLC

Apelado

v.

LOIDA EUNICE ROSADO  
SANTANA Y OTROS

Apelante

KLAN202300531

*Apelación*<sup>1</sup>  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
San Juan

Caso Número:  
K CD2015-1581

Sobre: Ejecución  
de hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Rivera Marchand y la Jueza Aldebol Mora

Rivera Marchand, Jueza Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de agosto de 2023.

Comparecen ante nosotros Loida Eunice Rosado Santana, Gabriela Simone Mangual Rosado y Alexandra Eunice Mangual Rosado (peticionarias) mediante un recurso intitulado *Alegato en Apelación* presentado el 20 de junio de 2023. Solicitan, post sentencia, la revocación de la *Orden*<sup>2</sup> que notificó el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI o foro primario), el 18 de mayo de 2023. En ella, el TPI denegó la *Moción solicitando relevo de sentencia; desestimación por falta de jurisdicción; solicitud que se deje sin efecto subasta y lanzamiento por incumplimiento con la Regla 51.1*.<sup>3</sup>

Por los fundamentos que exponemos a continuación, denegamos la expedición del auto de *certiorari*. Veamos.

**I.**

<sup>1</sup> Acogida como una petición de *certiorari* por tratarse de la revisión de un dictamen post sentencia.

<sup>2</sup> Apéndice, pág. 1.

<sup>3</sup> Apéndice, págs. 168-178.

El caso de marras se originó el 20 de julio de 2015 con la presentación de una *Demanda*<sup>4</sup> sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca que instó Firstbank Puerto Rico (Firstbank) en contra de las peticionarias. En ella, reclamó el pago de \$278,104.04 de principal, \$12,468.00 en intereses y cargos, más un 10% por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado. Asimismo, interpeló la ejecución y venta en pública subasta del bien inmueble que ubica en el solar #8 del Bloque B de la Urbanización Cupey Highlands del Barrio Monacillos en Río Piedras, Puerto Rico. El causante Rafael Ángel Mangual Casanova y la codemandada Loida Eunice Rosado Santana ofrecieron dicha propiedad como garantía hipotecaria de un pagaré otorgado a favor de Firstbank.

A solicitud de Firstbank, vencido el término aplicable sin que las peticionarias presentaran alegación responsiva y luego de haber sido debidamente emplazadas personalmente, el foro primario dictó una *Sentencia*<sup>5</sup> en rebeldía el 6 de noviembre de 2016, notificada el día 9 del mismo mes y año. En ella, declaró ha lugar la demanda de epígrafe y condenó a las peticionarias y a “fulano de tal”, “fulana de tal”, “sutano de tal”, “sutana de tal”, A, B y C, como posibles herederos desconocidos emplazados por edicto, al pago de las cuantías reclamadas.

Al cabo de más de cinco años, Firstbank y Estrella Homes III, LLC (Estrella) acordaron la venta de una cartera de préstamos, entre los cuales incluye el pagaré que constituye la obligación principal de esta causa de acción. Así las cosas, Luna Residential III, LLC (Luna), en calidad de agente proveedor de servicios hipotecarios de Estrella, instó una moción<sup>6</sup> en la cual solicitó al TPI incluir a Luna como parte demandante, en sustitución de Firstbank, y que ordenara la

---

<sup>4</sup> Apéndice, págs. 5-9.

<sup>5</sup> Apéndice, págs. 124-130.

<sup>6</sup> Apéndice, págs. 131-136.

ejecución de la *Sentencia* en rebeldía, mediante la venta en pública subasta del inmueble objeto de este pleito.

En reacción, el foro primario expidió una *Orden de Ejecución de Sentencia* y decretó la venta en pública subasta del referido inmueble. Celebradas las tres subastas públicas sin obtener oferta alguna, el TPI dio por terminado el proceso y adjudicó la finca a la parte demandante como acreedor ejecutante, según lo autoriza el Artículo 221 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico, 30 LPRA sec. 2721.<sup>7</sup> Consistente con ello, la parte demandante presentó una *Moción de Lanzamiento*<sup>8</sup> con el propósito de que el foro primario ordenara el desalojo de los ocupantes de la propiedad en cuestión y así poder obtener su posesión material.

El 9 de febrero el 2023, transcurridos seis (6) meses desde la presentación de la solicitud de lanzamiento, las peticionarias comparecieron -por primera vez y sin someterse a la jurisdicción- mediante una *Moción urgentísima asumiendo representación legal; solicitando paralización de lanzamiento y otros remedios*.<sup>9</sup> En ella, solicitaron la paralización del lanzamiento hasta tanto la representación legal de las peticionarias pudiese obtener una copia del expediente y exponer su posición al respecto. En respuesta, la parte demandante presentó su oposición a la solicitud de paralización del lanzamiento de las peticionarias.<sup>10</sup> A esos efectos, el TPI notificó una *Orden*<sup>11</sup> mediante la cual concedió a las peticionarias un término para expresar sus fundamentos en torno a la orden de lanzamiento.

En cumplimiento con lo anterior, las peticionarias instaron una *Moción solicitando relevo de sentencia; Desestimación por falta de jurisdicción; Solicitud que se deje sin efecto subasta y lanzamiento*

---

<sup>7</sup> Apéndice, págs. 157-159.

<sup>8</sup> Apéndice, págs. 160-161.

<sup>9</sup> Apéndice, págs. 162-164.

<sup>10</sup> Apéndice, págs. 165-166.

<sup>11</sup> Apéndice, pág. 167.

*por incumplimiento con la Regla 51.1.*<sup>12</sup> Argumentaron que, desde el 17 de noviembre de 2015, el TPI carece de jurisdicción porque presuntamente autorizó la expedición de los emplazamientos por edicto, vencido el término de ciento veinte (120) días que dispone la Regla 4.3(c) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4.3(c). Discutieron que, la *Sentencia* impugnada es nula y procede su relevo, independientemente de que instaron el petitorio de nulidad transcurrido los seis (6) meses que establece la Regla 49.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2. Arguyeron además que, la ejecución de la sentencia fue tardía por haberse realizado con posterioridad al periodo de cinco (5) años que provee la Regla 51.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.1, sin autorización del tribunal y sin previa notificación a todas las partes.

En respuesta a la solicitud de paralización de lanzamiento de las peticionarias, el foro primario notificó una *Orden* el 21 de abril de 2023 mediante la cual proveyó ha lugar la oposición de la parte demandante y permitió la continuación de los procedimientos de lanzamiento. En desacuerdo, las peticionarias presentaron una moción reiterando su solicitud de paralización de lanzamiento.<sup>13</sup> A esos efectos, el TPI emitió una *Orden*, notificada el 4 de mayo de 2023, disponiendo que el lanzamiento queda pendiente hasta tanto no adjudique la solicitud de relevo de sentencia.<sup>14</sup>

Con respecto a la solicitud de relevo de las peticionarias, el TPI concedió un término a la parte demandante para que se expresara.<sup>15</sup> En cumplimiento con lo anterior, el 5 de mayo de 2023, la parte demandante instó su oposición a la solicitud de relevo de sentencia.<sup>16</sup> En ella, aseguró que las peticionarias fueron

---

<sup>12</sup> Apéndice, págs. 168-178.

<sup>13</sup> Apéndice, págs. 181-182.

<sup>14</sup> Apéndice, pág. 183.

<sup>15</sup> Apéndice, pág. 180.

<sup>16</sup> Apéndice, págs. 184-192.

emplazadas personalmente, conforme a derecho. Detalló que, Gabriela Simone Mangual Rosado fue emplazada personalmente el 21 de julio de 2015, mientras que, Loida Eunice Rosado Santana y Alexandra Eunice Mangual Rosado fueron emplazadas personalmente el 22 de julio de 2015. Señaló que, dentro del término de 120 días de presentada la demanda, y como medida cautelar, solicitó la expedición de un emplazamiento por edicto a nombre de “fulano de tal”, “fulana de tal”, “sutano de tal”, “sutana de tal”, A, B y C como posibles herederos desconocidos, en la eventualidad de que luego surgieran otros herederos, lo cual nunca ocurrió.

Con respecto a la presunta ejecución de sentencia tardía, la parte demandante afirmó que, solicitó su ejecución transcurridos 5 años y 24 días. Puntualizó que, las suspensiones de los términos en el Poder Judicial, producto del paso del Huracán María y de la Pandemia por el Covid-19, equivalentes a 9 meses y 23 días, han de excluirse del cómputo de 5 años.<sup>17</sup> Expuso además que, en su defecto, vencido el término de 5 años que establece la Regla 51.1 de Procedimiento Civil, *supra*, la moción en solicitud de la ejecución de la sentencia cualificó como una solicitud de autorización al TPI, en tanto y en cuanto, la parte demandante se la notificó a las peticionarias, a pesar de estas estar en rebeldía.

Por último, la parte demandante solicitó la imposición de honorarios por temeridad. Lo anterior, fundamentado en que las peticionarias dejaron de pagar el préstamo hipotecario hace más de ocho (8) años y continúan ocupando la propiedad que la parte demandante adquirió mediante subasta el 30 de junio de 2022.

Evaluada las posturas de ambas partes, mediante un dictamen notificado el 18 de mayo de 2023, el TPI hizo constar que:

---

<sup>17</sup> A esos efectos, anejó una copia de la *Resolución* del Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *In re Extensión Términos*, 198 DPR 2017 (2017) y de la Circular Núm. 16 del Año Fiscal 2020-2021 de la Oficina de Administración de los Tribunales, relacionada a los términos durante el estado de emergencia por la propagación del COVID-19. Apéndice, págs. 195-199.

“[e]n atención a solicitud de relevo de sentencia se dispone no ha lugar.”<sup>18</sup> En desacuerdo, las peticionarias instaron un escrito intitulado *Moción de reconsideración y solicitud de remedio*,<sup>19</sup> la cual el TPI denegó mediante *Orden*<sup>20</sup> de 12 de junio de 2023.

Inconforme aún, las peticionarias acuden ante esta Curia mediante el recurso de epígrafe y señalan la comisión de dos errores, a saber:

Erró el TPI al no reconocer que actuó sin jurisdicción desde el 17 de noviembre de 2015 y, en consecuencia, procedía la desestimación de la demanda ya que la parte demandante incumplió con la Regla 4.3 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 4.3(c).

Erró el TPI al no requerir a la parte demandante el cumplimiento con la Regla 51.1 por haber transcurrido el término de cinco (5) años y permitir la ejecución de una sentencia vencida.

En respuesta, el 28 de junio de 2023, notificamos una *Resolución*, mediante la cual, acogimos el recurso de epígrafe como una petición de *certiorari*, por ser este el recurso adecuado para revisar dictámenes de naturaleza post sentencia. Además, concedimos un término a la recurrida para mostrar causa por la cual no debemos expedir el auto de *certiorari* y revocar el dictamen impugnado.

En cumplimiento con lo anterior, la recurrida comparece mediante una *Oposición a expedición del auto de certiorari*. Se reitera en los fundamentos previamente expuestos con respecto a ambos señalamientos de error y asegura que la sentencia y la ejecución se hicieron conforme a derecho. Añade que, las alegaciones de las peticionarias son un pretexto para liberarse de los efectos de su incumplimiento de pago, con el fin de mantenerse en la posesión física del inmueble.

---

<sup>18</sup> Apéndice, pág. 1.

<sup>19</sup> Apéndice, págs. 2-3.

<sup>20</sup> Apéndice, pág. 4.

Con el beneficio de las comparencias de las partes, procedemos a continuación.

## II.

### A. Expedición de la Petición de *Certiorari* post sentencia

Es norma reiterada que, una resolución u orden interlocutoria, contrario a una sentencia, es revisable ante el Tribunal de Apelaciones mediante auto de *certiorari*. *JMG Investment, Inc. v. ELA et al.*, 203 DPR 708, 718 (2019). El recurso de *certiorari* es un auto procesal extraordinario por el cual un peticionario solicita a un tribunal de mayor jerarquía que revise y corrija las determinaciones de un tribunal inferior. Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1; *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163 (2020).

Las Reglas de Procedimiento Civil establecen que el Tribunal de Apelaciones expedirá el recurso de *certiorari* cuando el peticionario recurra de una resolución u orden sobre remedios provisionales, *injunctios* o de la denegatoria de mociones dispositivas. *Íd.* En ese sentido, el auto de *certiorari* es limitado y excluye aquellas determinaciones interlocutorias que pueden esperar hasta la determinación final del tribunal para formar parte de un recurso de apelación. *Íd.*; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 336 (2012). El delimitar la revisión a instancias específicas tiene como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación. *Scotiabank v. ZAF Corp., et al.*, 202 DPR 478 (2019).<sup>21</sup>

Ahora bien, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, establece excepciones que permiten la revisión de: (1) decisiones sobre admisibilidad de testigos de hechos o peritos

---

<sup>21</sup> Citando a *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, *supra*; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2017).

esenciales; (2) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (3) anotaciones de rebeldía; (4) casos de relaciones de familia; (5) asuntos de interés público y (6) situaciones en la cuales esperar a la apelación constituye un fracaso irremediable a la justicia. *800 Ponce de León v. AIG*, supra.

Como puede observarse, la Regla citada no contempla los **dictámenes posteriores a la sentencia**, por lo que, el Tribunal de Apelaciones viene obligado a atender rigurosamente la expedición del recurso de *certiorari* con el fin de evitar un fracaso de la justicia. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, supra, pág. 339. De imponerse las limitaciones de la Regla 52.1, supra, a la revisión de dictámenes post sentencia, tales determinaciones inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión apelativa. En tal sentido, es preciso enfatizar que, si bien el auto de *certiorari* es un mecanismo procesal discrecional, dicha discreción del foro revisor no debe hacer abstracción del resto del derecho. *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 711 (2019).

Cabe destacar que, el examen que hace este Tribunal previo a expedir un *certiorari* no se da en el vacío, ni en ausencia de otros parámetros. *800 Ponce de León v. AIG*, supra. Véase, además, *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, supra. A fin de que, este Tribunal pueda ejercer su discreción de manera prudente, la Regla 40 del Reglamento de Apelaciones, supra, R. 40, establece los criterios que deberán ser considerados al determinar si procede o no expedir un auto de *certiorari*.<sup>22</sup> Los referidos criterios establecidos en la Regla 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.

---

<sup>22</sup> Véase, *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, supra, pág. 712.



(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.

Como ya indicamos, los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder determinar si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que este se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). De esta manera, el foro apelativo deberá ejercer su facultad revisora solamente en aquellos casos que se demuestre que el dictamen emitido por el foro de instancia es arbitrario o constituye un exceso de discreción. *Citibank et al. v. ACBI et al.*, 200 DPR 724 (2018).

### III.

Conforme surge del expediente y del tracto procesal, las peticionarias recurren de la denegatoria de una solicitud de relevo de sentencia. Como vimos, las peticionarias no lograron convencer al foro primario sobre la procedencia de su intervención, en la etapa post sentencia, para decretar la nulidad de una *Sentencia* del TPI, notificada el 9 de noviembre de 2016. Se colige del expediente ante esta Curia que, al ejercer su amplia facultad discrecional, el TPI consideró que: las peticionarias, quienes figuran como únicas herederas del causante Rafael Ángel Mangual Casanova, constituyéndose así como únicos miembros de la Sucesión Mangual Casanova, fueron emplazadas personalmente; que las peticionarias adeudan la cuantía reclamada, la cual es líquida, vencida y exigible; que procedía la ejecución del inmueble que garantiza la deuda; y que las peticionarias deben desalojar la propiedad objeto de este pleito. Sobre tales bases, el foro primario denegó la solicitud de relevo de sentencia de las peticionarias.

Al amparo de los principios que establece la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, discrecionalmente, podemos revisar el dictamen recurrido, si está presente alguno de los criterios de la citada regla. De nuestro análisis sosegado del caso de marras, no encontramos indicio de que el TPI haya actuado de forma arbitraria, caprichosa, haya abusado al ejercer su discreción, o haya cometido algún error de Derecho al proveer no ha lugar a la solicitud de relevo de sentencia. Es de notar que, el planteamiento sobre falta de partes indispensables no fue previamente esbozado por las peticionarias ante el foro primario. No obstante, de nuestro examen cuidadoso del recurso ante nos, no identificamos base jurídica alguna que impugne propiamente nuestra jurisdicción ni la del foro primario en este caso. Tampoco identificamos fundamento alguno que justifique la expedición del auto de *certiorari* en aras de evitar un fracaso a la justicia.

Luego de examinar cuidadosamente el expediente ante nos y la normativa antes expuesta, determinamos que no se cumplen los requisitos que establece la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, para fundamentar nuestra intervención en la presente causa.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

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

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