

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

PR RECOVERY &
DEVELOPMENT REO, LLC

Recurrida

v.

LUIS VÉLEZ CRUZ, su
esposa CARMEN BEATRIZ
RAMÍREZ y la Sociedad
Legal de Gananciales
compuesta por ambos

Peticionarios

KLCE202300401

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Mayagüez

Caso Núm.:
ISCI200700499

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la Vía
Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero.

Martínez Cordero, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de mayo de 2023.

Comparece ante nos el señor Luis Vélez Cruz (en adelante, señor Vélez Cruz), la señora Carmen Beatriz Ramírez Morales (en adelante, señora Ramírez Morales y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta (en conjunto, matrimonio Vélez-Ramírez y/o parte peticionaria) mediante una *Petición de Certiorari*. Le solicitan a esta Curia que dejemos sin efecto la *Resolución*¹ emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez (en adelante, TPI), el 14 de febrero de 2023. En su consecuencia, solicitan que se decrete la nulidad de la subasta celebrada.

Por los fundamentos que más adelante exponremos, se deniega la expedición del auto *de Certiorari*.

¹ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 217-222.

I

El 20 de marzo de 2007, el Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico (en adelante, BDE) presentó una *Demanda*² contra el matrimonio Vélez-Ramírez. BDE expuso que le extendió un préstamo al matrimonio Vélez-Ramírez por la suma de \$120,000.00 dólares. Las partes suscribieron un Contrato de Préstamo³ el 15 de marzo de 2000 y un Pagaré Asegurado⁴ por dicha suma a la orden de BDE. En garantía del pago del referido préstamo, el matrimonio Vélez-Ramírez entregó en calidad de prenda⁵ un Pagaré Hipotecario⁶ a favor de BDE. Se constituyó una hipoteca que consta en la Escritura Núm. 62⁷, otorgada el 15 de marzo de 2000, sobre la siguiente propiedad:

--- RÚSTICA: - Porción de terreno radicada en el Barrio Minillas del Término Municipal de San Germán, con una cabida de 76.1553 cuerdas y colindante por el NORTE, con terrenos de Patria Tió; por el SUR, con terrenos de Luis Montalvo; por el ESTE, con la Quebrada Cupeles, que separa terrenos de Patria Tió y por el OESTE, con Faustino del Valle y terrenos de Pedro Figueroa.

--- Consta inscrita al folio doscientos cincuenta y nueve [(259) del tomo trescientos noventa y cuatro (394), finca número trece mil ciento veintiocho (13,128), Registro de la Propiedad, Sección de San Germán.

Conforme a la Escritura, para la primera subasta en caso de venta judicial por ejecución se tasó la propiedad en \$120,000.00 dólares. El matrimonio Vélez-Ramírez incumplió su obligación, por lo que BDE alegó que la deuda estaba vencida, líquida y exigible. A esos efectos, solicitó al TPI que ordenara la ejecución del derecho de hipoteca sobre la propiedad.

El 10 de mayo de 2007, BDE presentó una *Demanda Enmendada*⁸. La demanda fue enmendada a los efectos de incluir

² Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 1-4.

³ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 23-40.

⁴ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 41-44.

⁵ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 68-71.

⁶ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 45-47.

⁷ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 48-67.

⁸ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 10-13.

un acuerdo posterior a los documentos del préstamo original, que tenía el efecto de cambiar la forma de pago. Ante el incumplimiento con el pago por parte de matrimonio Vélez-Ramírez, el 30 de octubre de 2002, las partes firmaron un documento titulado Convenio de Reestructuración de Forma de Pago⁹. Se expuso que las partes convinieron expresamente que ese acuerdo no constituyó una novación de las obligaciones originales y que todas las garantías y demás términos permanecerían inalterados. Alegaron que el matrimonio Vélez-Ramírez volvió a incumplir las obligaciones, por lo que la deuda estaba vencida, líquida y exigible. Volvieron a solicitar al TPI que ordenara la ejecución del derecho de hipoteca.

El 27 de junio de 2007, BDE presentó *Moción Solicitando Anotación de Rebeldía y se Dicte Sentencia en Rebeldía Conforme a la Regla 45.2(b) de las de Procedimiento Civil Vigentes*¹⁰. Alegaron que ha transcurrido en exceso el término que le concedió el TPI a el matrimonio Vélez-Ramírez para que contestaran la *Demanda* o hicieran alegación responsiva. Expusieron que han hecho múltiples gestiones de cobro para obtener el pago de las mensualidades y/o el balance del principal adeudado, con resultados negativos.

El 29 de agosto de 2007, las partes presentaron un escrito intitulado *Sentencia por Estipulación*¹¹. Expusieron en dicho escrito: (i) el matrimonio Vélez-Ramírez se allanó a la jurisdicción del TPI; (ii) las partes han llegado a un acuerdo; (iii) el matrimonio Vélez-Ramírez reconoce que adeuda a BDE las siguientes cantidades a 31 de julio de 2007: \$108,587.00 dólares de principal, \$6,064.06 dólares en concepto de intereses calculados a esa fecha, \$298.50 dólares de cargos por mora y \$12,000.00 dólares en gastos, costas y honorarios de abogados; (iv) el matrimonio Vélez-Ramírez se ha

⁹ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 77-80.

¹⁰ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 19-86. R.P. Civ. 45.2(b), 32 LPRA Ap. V.

¹¹ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 87-90.

comprometido a pagar la deuda y BDE ha aceptado el pago; (v) en la eventualidad de que el matrimonio Vélez-Ramírez incumpla con cualquiera de los términos y condiciones, BDE podrá solicitar al TPI la ejecución de la sentencia; y, (vi) este acuerdo no constituye novación. En ocasión del escrito presentado, la parte demandada informó su dirección postal. De ahí, la dirección de la parte demandada se hizo constar en el expediente judicial como: Box 3909 Marina Station, Mayagüez, Puerto Rico 00681.

El 17 de septiembre de 2007, notificada el 28 de septiembre de 2007, el TPI emitió una *Sentencia*¹². El foro inferior impartió su aprobación al escrito presentado por ambas partes titulado *Sentencia por Estipulación*, dictó sentencia de conformidad e incorporó por referencia los términos y condiciones de dicho acuerdo transaccional. A su vez, en virtud de lo dispuesto en la Regla 39.1(a)(2) de las Reglas de Procedimiento Civil¹³, y a solicitud de las partes, ordenó el archivo y sobreseimiento del caso. El TPI notificó la Sentencia a las direcciones de las partes en autos y en lo sucesivo, no hubo ningún otro cambio en la dirección de la parte demandada.

Posteriormente, BDE presentó *Moción Informativa para Aclarar el Récord*¹⁴. Expusieron en dicha moción que, el acuerdo del escrito titulado *Sentencia por Estipulación* únicamente incluía un plan de pago para amortizar la nota 1010013406. Sin embargo, la deuda total del matrimonio Vélez-Ramírez incluía, además, la nota 1010013406 que mantenía un balance fijo de \$29,279.19 dólares, la cual no estaba incluida en el escrito titulado *Sentencia por Estipulación*, ya que estaba sujeta a un pago único que vencía el 15 de mayo de 2020. Expresaron que el matrimonio Vélez-Ramírez estaba consciente de la aclaración.

¹² Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 91-92.

¹³ R.P. Civ. 39.1(a)(2), 32 LPRA Ap. V.

¹⁴ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 93-96.

El 24 de febrero de 2020, PR Recovery & Development JV, LLC (en adelante, PR Recovery JV) presentó *Solicitud de Sustitución de Parte y de Representación Legal*¹⁵. Expusieron que habían adquirido todo el interés de BDE en el préstamo objeto del litigio. En esa misma fecha, PR Recovery JV presentó *Solicitud de Ejecución de Sentencia*¹⁶ mediante la venta en pública subasta del bien inmueble hipotecado. En dicho escrito alegaron que la *Sentencia* era final, firme y ejecutable, en virtud de la Regla 35.4 de las Reglas de Procedimiento Civil¹⁷, ya que el matrimonio Vélez-Ramírez había incumplido su obligación de pago. Expusieron que, al 23 de enero de 2020, el matrimonio Vélez-Ramírez le adeudaba la cantidad de \$105,561.26, desglosados de la siguiente manera: \$99,209.16 de principal, \$6,352.10 de intereses (continuaban acumulándose a razón de \$81.15 diarios hasta el saldo de la deuda) y \$12,000.00, en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

El 13 de marzo de 2020, el TPI emitió una *Orden de Ejecución de Sentencia*; mientras que, el 11 de junio de 2020, emitió el correspondiente *Mandamiento de Ejecución de Sentencia*¹⁸. El foro primario ordenó que la propiedad se vendiera en pública subasta. Expresó el foro primario:

De resultar desierta la primera subasta que se efectúe para la propiedad, se celebrará una segunda subasta en las (sic) cual servirá de tipo mínimo la suma equivalente a dos terceras partes (2/3) del precio mínimo de la primera subasta. De también resultar desierta la segunda subasta, se celebrará una tercera subasta en la cual servirá como precio mínimo la mitad del precio mínimo de la primera subasta.

SE ORDENA al Alguacil a utilizar el producto de dichas ventas para satisfacer en primer lugar, los gastos del Alguacil, en segundo lugar las costas, gastos y honorarios de abogado hasta la suma convenida, en tercer lugar los intereses acumulados hasta la fecha de la subasta, en cuarto lugar los cargos por demora acumulados hasta la fecha de la subasta y en quinto y último término la suma principal adeudada.

¹⁵ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 97-111.

¹⁶ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 112-114.

¹⁷ R.P. Civ. 35.4, 32 LPRA Ap. V.

¹⁸ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 115-122.

El 4 de mayo de 2021, PR Recovery JV presentó *Moción al Expediente Judicial en Cumplimiento con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil*¹⁹. En dicha moción informaron que el 31 de marzo de 2021, el Alguacil emitió el correspondiente Aviso de Subasta²⁰ en virtud del Artículo 105 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria²¹ y la Regla 51.7 de las Reglas de Procedimiento Civil²².

El 5 de mayo de 2021, PR Recovery JV presentó una *Urgente Solicitud de Sustitución de Parte*²³. Informaron que la titularidad del derecho de crédito había sido transferida a PR Recovery & Development REO, LLC (en adelante, PR Recovery REO). El 6 de mayo de 2021, notificada el 10 de mayo de 2021, el TPI emitió una *Resolución*²⁴ declarando Ha Lugar la sustitución de parte.

El 18 de mayo de 2021, PR Recovery REO presentó *Solicitud de Orden de Confirmación de Venta Judicial y/o Adjudicación*²⁵. Solicitaron que, de conformidad con el Artículo 107 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria²⁶, se confirmara la adjudicación o venta del bien hipotecado, sin la cual no sería inscribible en el Registro de la Propiedad la adjudicación o venta. Expusieron que, luego de haberse celebrado las tres (3) subastas²⁷ requeridas por ley y, habiéndose declarado desiertas las primeras dos (2) subastas, en la tercera subasta, PR Recovery REO ofreció la suma de \$60,000.00 y se procedió a adjudicar la buena pro de la propiedad, a tenor con el Artículo 106 de la Ley del Registro de la

¹⁹ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 123-133. R.P. Civ. 51.7, 32 LPRA Ap. V.

²⁰ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 125-128 y 161-164.

²¹ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada, Art. 105, 30 LPRA § 6366.

²² R.P. Civ. 51.7, 32 LPRA Ap. V.

²³ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 134-138.

²⁴ Apéndice de la parte peticionaria a la pág. 139.

²⁵ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 141-143.

²⁶ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Art. 107, 30 LPRA § 6144.

²⁷ Véase Actas, Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 165-171.

Propiedad Inmobiliaria²⁸. Ahora bien, ello sin perjuicio de los derechos que tiene PR Recovery REO, de reclamar al matrimonio Vélez-Ramírez aquella parte de su acreencia reconocida en la *Sentencia* que no fuese satisfecha con la venta en pública subasta.

En esa misma fecha, PR Recovery REO presentó *Solicitud de Cancelación de Gravámenes Posteriores*²⁹ conforme al Artículo 114 de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria³⁰, para que el TPI emitiera una orden y mandamiento al Registrador de la Propiedad, de forma tal que se practicara la cancelación de los gravámenes posteriores a la hipoteca ejecutada. Expusieron que, el 18 de mayo de 2021, se celebró la tercera subasta del inmueble. Ese mismo día, fue traspasado el inmueble mediante la Escritura Núm. 7 de Venta Judicial. De igual forma, y en la misma fecha, PR Recovery REO presentó *Solicitud de Lanzamiento*³¹ con el fin de ponerlos en posesión física de la propiedad.

El 18 de mayo de 2021, notificada el 26 de mayo de 2021, el TPI emitió una *Resolución*³². En dicha *Resolución*, determinó lo siguiente: (i) en cuanto a la *Solicitud de Orden de Confirmación de Venta Judicial y/o Adjudicación*, declaró la misma, Ha Lugar; (ii) en cuanto a la *Solicitud de Cancelación de Gravámenes Posteriores*, declaró la misma, Ha Lugar; y, (iii) en cuanto a la *Solicitud de Lanzamiento*, ordenó que se certificara si la propiedad era residencial y si estaba ocupada.

El 24 de mayo de 2021, notificada el 26 de mayo de 2021, el TPI emitió una *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial*³³. El foro primario confirmó el procedimiento de ejecución

²⁸ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Art. 106, 30 LPRA § 6143.

²⁹ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 144-146.

³⁰ Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Art. 114, 30 LPRA § 6151.

³¹ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 147-148.

³² Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 149-150.

³³ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 151-154.

de hipoteca celebrado los días 4, 11 y 18 de mayo de 2021; y, por consiguiente, confirmó también la adjudicación y transferencia de la propiedad por haberse cumplido con todas las formalidades requeridas en el trámite judicial. En la misma fecha, el TPI emitió *Orden y el Mandamiento de Cancelación de Gravámenes Posteriores*³⁴ dirigido al Registrador de la Propiedad.

El 22 de abril de 2022, el matrimonio Vélez-Ramírez presentó *Moción Urgente Solicitando que se Decrete Nula y/o Cancelación de Escritura de Venta Judicial en el Registro de la Propiedad*³⁵. Alegaron que PR Recovery REO se adjudicó ilegalmente la propiedad descrita en la *Demanda*. En la misma fecha, presentaron *Moción Urgente Solicitando la Nulidad del Proceso de Subasta*³⁶, en la cual solicitaron que se anularan todos los procedimientos post-sentencia. Alegaron no haber sido notificados de la subasta por correo certificado a la dirección postal correcta (PO Box 712, San Germán, Puerto Rico, 00683); sino que, la notificación fue hecha a Box 3909 Marina Station, Mayagüez, PR, 00681. Además, solicitaron al TPI la celebración de una vista, para que pudiera dilucidarse la disputa. El 25 de abril de 2022, presentaron *Moción Urgente Incluyendo Anejos de Moción Urgente Solicitando la Nulidad del Proceso de Subasta*³⁷.

El 20 de mayo de 2022, PR Recovery REO presentó *Oposición a “Moción Urgente Solicitando la Nulidad del Proceso de Subasta”, “Moción Urgente Solicitando que se Decrete Nula y/o Cancelación de Escritura de Venta Judicial en el Registro de la Propiedad” y “Moción Urgente Incluyendo Anejos de Moción Urgente Solicitando la Nulidad del Proceso de Subasta”*³⁸. Expusieron que enviaron copia del Aviso de Subasta por correo certificado a la dirección que el matrimonio

³⁴ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 155-160.

³⁵ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 172-173.

³⁶ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 174-185.

³⁷ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 186-191.

³⁸ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 192-199.

Vélez-Ramírez consignó en el expediente judicial, cumpliendo así con las Reglas 51.7 y 67.2 de las Reglas de Procedimiento Civil³⁹. Abundaron que, el matrimonio Vélez-Ramírez no había comparecido ante el TPI desde el 29 de agosto de 2007 para notificar cambio de dirección y consignar una nueva dirección en el expediente judicial.

El 2 de junio de 2022, el matrimonio Vélez-Ramírez presentó *Réplica Urgente a “Oposición a “Moción Urgente Solicitando la Nulidad del Proceso de Subasta...”*⁴⁰. El 23 de junio de 2022, notificada el 28 de junio de 2022, el TPI emitió una *Resolución y Orden*⁴¹. Respecto a la *Moción Urgente Solicitando la Nulidad del Proceso de Subasta*, el foro les requirió a las partes que presentaran en conjunto un escrito sugiriendo tres (3) fechas hábiles en agosto para celebrar una vista a los fines de determinar si PR Recovery REO había incumplido con lo dispuesto en la Regla 51.7 de las Reglas de Procedimiento Civil⁴². Por su parte, declaró No Ha Lugar la *Moción Urgente Solicitando que se decrete nula y/o Cancelación de Escritura de Venta Judicial en el Registro de la Propiedad*.

Luego, mediante *Resolución y Orden*⁴³ emitida el 7 de julio de 2022, notificada el 14 de julio de 2022, el TPI luego de examinar la *Oposición [...]* presentada el 24 de mayo de 2022 y la *Réplica [...]* presentada el 2 de junio de 2022, les requirió que se refirieran a la Orden del 23 de junio de 2022. El 18 de julio de 2022, las partes presentaron la *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden*⁴⁴. Por consiguiente, el 22 de septiembre de 2022, el TPI emitió una *Orden*⁴⁵, notificada el 30 de septiembre de 2022, re-señalando la vista.

³⁹ R.P. Civ. 51.7 y 67.2, 32 LPRA Ap. V.

⁴⁰ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 200-203.

⁴¹ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 204-205.

⁴² R.P. Civ. 51.7, 32 LPRA Ap. V.

⁴³ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 206-207.

⁴⁴ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 208-209.

⁴⁵ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 210-211.

Según se desprende de los autos, el TPI celebró una vista en la cual las partes presentaron sus argumentos y el foro primario tuvo, además, la oportunidad de repasar las constancias del expediente. De ahí, el 14 de febrero de 2023, el foro inferior emitió la *Resolución* recurrida.⁴⁶ Dicha *Resolución* fue notificada el 17 de febrero de 2023. En ella, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de nulidad de subasta. El 21 de febrero de 2023, el matrimonio Vélez-Ramírez presentó *Moción Solicitando Reconsideración de Resolución del 14 de febrero de 2023*⁴⁷. Expusieron que, según la doctrina aplicable, PR Recovery REO tenía que remitir la notificación del *Aviso de Subasta* a una dirección razonablemente calculada. Mediante *Resolución*⁴⁸ emitida y notificada el 16 de marzo de 2023, el TPI declaró No Ha Lugar la reconsideración.

Informe con la determinación del foro inferior, el 13 de abril de 2023, el matrimonio Vélez-Ramírez presentó una *Petición de Certiorari* ante esta Curia señalando la comisión del siguiente error:

Erró el Tribunal *a quo* al declarar No Ha Lugar la Moción Urgente Solicitando la Nulidad de la Subasta a pesar de que de los autos surge que no se le notificó a la demandada el aviso de subasta a la dirección postal correcta de la demandada que es la siguiente: PO BOX 712, San Germán, Puerto Rico, 00683, a la cual la demandante le cursó correspondencia a la demandada anteriormente y que el acreedor hipotecario conocía desde el 2013.

El 8 de mayo de 2023, PR Recovery REO compareció ante nos mediante *Alegato en Oposición al Recurso de Certiorari*. Contando con la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II

A. Expedición del recurso de *Certiorari*

Los recursos de *Certiorari* presentados ante el Tribunal de Apelaciones deben ser examinados en principio bajo la Regla 52.1

⁴⁶ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 217-222.

⁴⁷ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 223-227.

⁴⁸ Apéndice de la parte peticionaria a la pág. 228.

de Procedimiento Civil.⁴⁹ Esta Regla limita la autoridad y el alcance de la facultad revisora de este Tribunal mediante el recurso de *Certiorari* sobre órdenes y resoluciones dictadas por los Tribunales de Primera Instancia. La Regla lee como sigue:

[...]

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 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. 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. Al denegar la expedición de un recurso de *Certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.⁵⁰

[...]

Por su parte, la Regla 52.2 (b) dispone sobre los términos y efectos de la presentación de un recurso de *Certiorari* que:

[...]

(b) *Recurso de “certiorari”* [...]

Los recursos de *certiorari* al Tribunal de Apelaciones para revisar resoluciones u órdenes del Tribunal de Primera Instancia o al Tribunal Supremo para revisar las demás sentencias o resoluciones finales del Tribunal de Apelaciones en recursos discrecionales o para revisar cualquier resolución interlocutoria del Tribunal de Apelaciones deberán presentarse dentro del término de treinta (30) días contados desde la fecha de notificación de la resolución u orden recurrida. El término aquí dispuesto es de cumplimiento estricto, prorrogable sólo cuando medien circunstancias especiales debidamente sustentadas en la solicitud de *certiorari*.⁵¹

...

El recurso de *Certiorari* es un vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior.⁵² Expedir el recurso “no procede cuando existe otro

⁴⁹ R.P. Civ. 52.1, 32 LPRA Ap. V.

⁵⁰ *Id.*

⁵¹ R.P. Civ. 52.2 (b), 32 LPRA Ap. V.

⁵² *800 Ponce de León, Corp. v. American International Insurance Company of Puerto Rico*, 205 DPR 163, 174 (2020).

recurso legal que protege rápida y eficazmente los derechos de la parte peticionaria”.⁵³ Conviene desatacar que la discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”.⁵⁴ A esos efectos, se ha considerado que “la discreción se nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”.⁵⁵ La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones⁵⁶, esboza los criterios que el Tribunal deberá considerar para expedir un auto de *Certiorari*, como sigue:

- 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 el 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.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico (en adelante, Tribunal Supremo) ha establecido que un tribunal revisor no debe sustituir su criterio por el del foro de instancia, salvo cuando estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto.⁵⁷ Quiérase decir, no hemos de interferir con los Tribunales de Primera Instancia en el ejercicio de sus facultades discrecionales, excepto en aquellas situaciones en

⁵³ *Id.*

⁵⁴ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

⁵⁵ *Id.*

⁵⁶ 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40.

⁵⁷ *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 DPR 203, 208 (1994).

que se demuestre que este último: (i) actuó con prejuicio o parcialidad, (ii) incurrió en un craso abuso de discreción, o (iii) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.⁵⁸

B. Regla 21 de las Reglas para la Administración del Tribunal de Primera Instancia

La Regla 21 de las Reglas para la Administración del TPI aborda lo relativo a las firmas de las alegaciones, mociones y otros escritos, y lee como sigue:

Todas las alegaciones, mociones, y escritos de otra clase, de partes con representación legal serán firmados por lo menos por un abogado o una abogada de autos en su propio nombre, expresando su dirección física y postal, teléfono, número de facsímil, dirección electrónica (e-mail) y número de colegiado o colegiada. En el primer escrito que presente el abogado o la abogada, deberá notificar la dirección física y postal y el teléfono de la parte que representa. **Cualquier cambio posterior con relación a estos datos deberá notificarlo con diligencia al tribunal. Las partes no representadas por abogado o abogada firmarán sus alegaciones, mociones y escritos de otra clase, con expresión de su dirección y teléfono.** Los aranceles requeridos por ley serán cancelados.⁵⁹ (Énfasis suplido).

C. Regla 51.7 de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009

La Regla 51 de las Reglas de Procedimiento Civil, aborda lo relativo a la ejecución de la sentencia. Específicamente, la Regla 51.7 de las Reglas de Procedimiento Civil⁶⁰ dispone lo relativo al proceso de las ventas judiciales. Dicha regla lee como sigue:

(a) *Aviso de venta.* Antes de verificarse la venta de los bienes objeto de la ejecución, ésta deberá darse a la publicidad por espacio de dos (2) semanas mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres (3) sitios públicos del municipio en que ha de celebrarse dicha venta, tales como la alcaldía, el tribunal y la colecturía.

Dicho aviso será publicado, además, mediante edictos dos (2) veces en un diario de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y por espacio de dos (2) semanas consecutivas, con un intervalo de por lo menos siete días entre ambas publicaciones. Copia del aviso será enviada al deudor o deudora por

⁵⁸ *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

⁵⁹ Reglas para la Administración del Tribunal de Primera Instancia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico 1999, Regla 21, 1 de agosto de 2009.

⁶⁰ R.P. CIV. 51.7, 32 LPRA Ap. V.

sentencia y a su abogado o abogada vía correo certificado con acuse dentro de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto, siempre que haya comparecido al pleito. **Si el deudor o la deudora por sentencia no comparece al pleito, la notificación será enviada vía correo certificado con acuse a la última dirección conocida.**

En todos los casos en que se plantee que la parte promovente de un procedimiento de ejecución de sentencia no ha cumplido con alguno de los requisitos de esta regla, el tribunal, a solicitud de parte, celebrará una vista para resolver la controversia planteada. El aviso de venta describirá adecuadamente los bienes que se venderán y hará referencia sucintamente, además, a la sentencia que se satisfará mediante dicha venta, con expresión del sitio, el día y la hora en que se celebrará la venta. Si los bienes son susceptibles de deterioro, el tribunal, a solicitud de parte, podrá reducir el término de publicación del aviso a menos de dos (2) semanas. Será nula toda venta judicial que se realice sin cumplir con el aviso de venta en la forma indicada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte que promueva la venta sin cumplir con tal aviso.⁶¹ (Énfasis suplido).

[...]

El Tribunal Supremo ha reiterado que la notificación y publicación de los avisos de venta judicial de la manera dispuesta es un requisito fundamental íntimamente ligado al debido proceso de ley.⁶² Como corolario de lo anterior, la consecuencia de no publicar o notificar el aviso de venta judicial en la forma indicada en la ley conlleva la nulidad de la subasta.⁶³

D. Regla 67.2 de las Reglas de Procedimiento Civil

La Regla 67 de las Reglas de Procedimiento Civil aborda lo relativo a la notificación y presentación de escritos. Específicamente, la Regla 67.2 de las Reglas de Procedimiento Civil⁶⁴ explica lo relativo la forma de hacer la notificación. Dicha regla lee como sigue:

Siempre que una parte haya comparecido representada por abogado o abogada, la notificación será efectuada al abogado o abogada, a menos que el tribunal ordene que la notificación se efectúe a la parte misma. **La notificación al abogado o abogada, o a la parte se efectuará entregándole copia o remitiéndola por correo, fax o medio electrónico a la última dirección que se haya consignado en el expediente por la parte que se autorrepresenta** o a la dirección del abogado o abogada que surge del registro del Tribunal Supremo

⁶¹ *Id.*

⁶² *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, 124 DPR 388, 391 (1989).

⁶³ *Atanacia Corp. v. J. M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284, 305-306 (1993). *Id.*, 395.

⁶⁴ R.P. CIV. 67.2, 32 LPRA Ap. V.

para recibir notificaciones, en cumplimiento con la Regla 9. Si la dirección se desconoce, se notificará de ello al tribunal con copia del escrito de que se trate.⁶⁵ (Énfasis suplido).
[...]

III

Habida cuenta de que el recurso ante nuestra consideración se trata de un auto de *Certiorari*, este Tribunal intermedio debe determinar, como cuestión de umbral, si procede su expedición. Tal como se desprende del recuento procesal del caso, en el recurso ante nuestra consideración se nos ha solicitado que revoquemos una *Resolución* emitida por el TPI, el 14 de febrero de 2023. En su consecuencia, solicitan que se decrete la nulidad de la subasta celebrada. A raíz de ello, conforme la Regla 52.1 de las Reglas de Procedimiento Civil⁶⁶, estamos en posición de acoger o no el recurso discrecional del *Certiorari* instado.

En esencia, la parte peticionaria, quien compareció en autos durante los trámites ante el TPI, aduce que el foro recurrido incidió al denegar una solicitud para que se determinara que la subasta celebrada con motivo de los procedimientos en este caso fuese declarada nula porque alegadamente no se le notificó a su dirección correcta, conocida por la parte demandante, pero que no es la dirección en autos ante el TPI, porque no se había informado el correspondiente cambio.

Luego de haber evaluado las posiciones de las partes, así como estudiado los autos ante nuestra consideración, somos del criterio de que no procede la expedición del auto solicitado. Los señalamientos de error esgrimidos por la parte peticionaria no pueden activar nuestra jurisdicción discrecional en el presente caso. Revisado el dictamen recurrido, el mismo no es manifiestamente

⁶⁵ *Id.*

⁶⁶ R.P. CIV. 52.1, 32 LPRA Ap. V.

erróneo y encuentra cómodo resguardo en la discreción de este foro revisor.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega 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