

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL SAN JUAN Y GUAYAMA
PANEL ESPECIAL

MILLENIUM TECHNOLOGY
ASSOCIATES, CORP., y su
Presidente RAMÓN C. BARQUÍN

Recurridos

V.

COMPUTER GALLERY, INC.,
ANDRÉS RICHNER PRIETO,
MARÍA CECILIA MALDONADO,
JOHN DOE

Peticionarios

KLCE201400902

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de
San Juan

Sobre:
Cobro de Sentencia

Caso Núm.:
K CD2009-1485

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.¹

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de abril de 2015.

El 6 de junio de 2014 el señor Andrés Richner Prieto acudió ante este foro intermedio en una *apelación* que correctamente acogimos como un *certiorari*.² Nos solicita la revocación de una *Resolución* emitida el 6 de mayo de 2014 y notificada el 7 de mayo de 2014 en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, en la que declaró *no ha lugar* una moción de nulidad de la subasta judicial, celebrada el 28 de septiembre de 2012. En oposición a la expedición del auto de *certiorari*, el 6 de agosto de 2014 la parte recurrida *Millenium Technology Associates Corp.*, y *Barquín Group Enterprises* presentaron su *Oposición a la expedición del auto de certiorari*.

¹ Efectivo el 16 de octubre de 2014 y mediante Orden Administrativa TA2014-268, el Panel de la Región Judicial de San Juan quedó constituido por estos jueces, debido a que la Hon. Carmen H. Carlos Cabrera se acogió al retiro por años de servicio.

² Véase nuestra resolución del 30 de junio de 2014, ordenando a nuestra Secretaría al cambio de recurso de *certiorari* y la asignación alfanumérica correspondiente. El 18 de julio de 2014 emitimos un *no ha lugar* a la moción de reconsideración, en el que peticionario insistía que dicho recurso debía acogerse como una *apelación*.

Con el beneficio de la posición de ambas partes, denegamos la expedición del auto solicitado por los fundamentos que explicamos a continuación.

-I-

El asunto que se trae a la consideración de este foro apelativo, se resume como sigue.

El 23 de abril de 2009 *Millenium Technology Associates Corp.*, (en adelante *Millenium*) presentó una demanda de cobro de sentencia en contra de *Computer Gallery, Inc.*, (en adelante *Gallery*), el señor Andrés Richner Prieto (en adelante el señor *Richner*), la señora María Cecilia Maldonado (en adelante *señora Maldonado*), la Sociedad Legal de Gananciales constituida por éstos, y *John Doe*. Aunque dicha demanda se denominó como cobro de sentencia, en realidad era una solicitud para *descorrer el velo corporativo de Gallery* con el propósito de alcanzar a sus accionistas, los codemandados: el señor *Richner* y la señora *Maldonado*. La razón de descorrer el velo corporativo es que en un pleito anterior, caso núm. KAC2004-0680, había recaído una *sentencia final y firme* en favor de *Millenium* y en contra de *Gallery*; sin embargo, no había podido ser cobrada en su totalidad. Ahora, las alegaciones vertidas en la demanda para descorrer el velo corporativo, en lo pertinente, fueron las siguientes:

Que el 30 de enero de 2004 se radicó acción civil por incumplimiento de contrato en el caso Millenium Techonolgy Associates, Inc., y su Presidente Ramón C. Barquín Torres v. Computer Gallery, Corp. Cvl. Núm. KAC2004-0680 ante el Honorable Tribunal de Primera Instancia de San Juan por incumplimiento de contrato y cobro de dinero por la cantidad de \$75,906.12. En dicha demanda se alegó el incumplimiento de contrato sobre falta de pago sobre mercancía entregada a la demandada sobre el cual se mantenía un balance pendiente líquido y exigible.

Que el 4 de mayo de 2007 el Tribunal de Primera Instancia de San Juan dictó Sentencia en rebeldía, notificada el 9 de mayo de 2007, condenando a la corporación codemandada Computer Gallery, Inc. a:

- a) Pago de \$75,906.12,*
- b) Más intereses legales al 7% desde que se radicó la Demanda el 30 de enero de 2004 hasta su pago completo (\$23,591.31),*
- c) Las costas y gastos (\$11,776.00) y,*

d) Honorarios de \$10,000.00, para un total adeudado de \$121,273.44. En dicho caso se efectuó un diligente aseguramiento de sentencia por la cantidad de \$54,321.45, más \$7,000.00 como resultado de la venta de bienes embargados, para una cantidad parcial adjudicada a la parte demandante de \$61,321.45, manteniendo un balance pendiente, líquido y exigible de \$59,951.99 desde la Sentencia dictada el 4 de mayo de 2007. Dicho balance acumula un interés mensual de \$374.20, el cual calculado a abril de 2009 resulta en un balance pendiente, líquido y exigible de \$68,639.03.

Que desde que se comenzó a efectuar gestiones sobre la ejecución de la sentencia desde el 21 de diciembre de 2007 hasta el presente, se han acumulado gastos y costas de ejecución de sentencia por la cantidad de \$6,240.50.

Que al día de hoy, luego de extensas gestiones sobre la ejecución de sentencia, la corporación codemandada mantiene un balance pendiente de pago de \$68,693.03 acumulando un interés mensual de \$374.20 desde abril de 2009 hasta su pago completo.

Que luego de extensas gestiones de ejecución de sentencia, no se ha podido efectuar un embargo sobre la corporación codemandada.

Que durante el descubrimiento de prueba en el caso antes mencionado, surgió evidencia de que el codemandado Sr. Andrés Richner Prieto, y su esposa la codemandada Sra. María Cecilia Maldonado Doe son co-accionistas de la corporación codemandada Computer Gallery, Inc., la cual mantiene pendiente el pago del balance adeudado de la Sentencia antes mencionada. Dichos codemandados mantienen una liquidación de bienes gananciales pendiente ante el Tribunal de Primera Instancia de Bayamón, razón por la cual deben responder por la obligación de la corporación antes de liquidar la sociedad legal de gananciales la cual sería responsable solidariamente al incumplimiento con la deuda de la corporación.

Que la corporación codemandada Computer Gallery, Inc. cesó operaciones en o alrededor de la fecha que se radicó la demanda original el 30 de enero de 2004, pero según su expediente en el Departamento de Estado, surge que dicha corporación sigue activa donde no se ha efectuado una disolución conforme a derecho. En cumplimiento con el articulado re-señalado próximamente, dicha corporación fue demandada, la cual mantiene Sentencia en contra final y firme al no haber sido apelada, y el crédito reclamado no ha sido satisfecho. Dicha acción ha sido iniciada dentro de los tres (3) años de haber obtenido Sentencia contra la corporación el 4 de mayo de 2007 notificada el 9 de mayo de 2007.

Que las partes codemandadas Sr. Andrés Richner Prieto, y su esposa la codemandada Sra. María Cecilia Maldonado Doe y la Sociedad Legal de Gananciales que los compone, han tomado la decisión de defraudar a la parte demandante, al no cumplir con la Ley General de Corporaciones, y proceder a disolver la Sociedad Legal de Gananciales ante el Tribunal de Primera Instancia de Bayamón, adjudicarse bienes en dicha liquidación sin disolver la corporación codemandada, para uso y fines deshonestos con intención para perpetuar fraude, evadir la Ley, y escapar de la obligación de la Sentencia de 4 de mayo de 2007 de la codemandada Computer Gallery, Inc.

Que la Ley General de Corporaciones de Puerto Rico dicta en el Artículo 12.04 que: "A. Cuando los oficiales, directores o accionistas de cualquier corporación estén obligados a pagar las deudas, o cualquier parte de las deudas de la corporación según lo dispuesto en esta Ley, cualquier acreedor podrá entablar una acción en contra de uno o más de ellos. En la demanda se consignará la reclamación en contra de la corporación y el fundamento por el cual el demandante espera recobrar de los demandados personalmente. B. No se entablará pleito alguno contra ningún oficial, director o accionistas por deuda u obligación de la corporación de la cual es oficial, director o accionista,

hasta que se dicte (sentencia final) en contra de la corporación, y que la ejecución de la misma permanezca insatisfecha, ni después de tres (3) años a partir de la fecha de tal sentencia, y cualquier oficial, director o accionista podrá levantar cualquier defensa u obligación. Este inciso (B) no aplicará a los pleitos que se entablen contra oficiales o directores de una corporación que estén en proceso de disolución por mala administración en el ejercicio de sus funciones con arreglo al Capítulo IX de esta Ley.”

Que dichos co-accionistas son responsables por el incumplimiento de la corporación con su obligación de cumplir con la Sentencia.

Que los accionistas codemandados son responsables solidariamente en su carácter personal en la totalidad de la deuda pendiente al proceder que se descorra el velo corporativo basado en los siguientes factores:

- 1) Intención de defraudar a su acreedor;
- 2) El control total de los accionistas sobre los asuntos corporativos;
- 3) El retiro irrestricto del capital corporativo al cerrar operaciones;
- 4) La mezcla de activos personales y de la Sociedad Legal de Gananciales con activos corporativos;
- 5) Falta de estructura corporativa;
- 6) Falta de archivos corporativos;
- 7) Inobservancia de formalidades corporativas;
- 8) Inactividad de los demás oficiales y directores;
- 9) Práctica de no declarar dividendos;
- 10) Distorsión del concepto de responsabilidad limitada para uso y fines deshonesto con intención para perpetuar fraude, evadir la ley y escapar de la obligación de la Sentencia de 4 de mayo de 2007.

Así, el 10 de julio de 2009 *Millenium* solicitó el embargo *ex parte*, sin vista previa y sin fianza, de ciertos bienes de los codemandados: *señor Richner* y *señora Maldonado*. Sin embargo, el 21 de julio de 2009 el tribunal de instancia denegó dicha solicitud.

A solicitud de *Millenium*, el 16 de noviembre de 2009 el tribunal de instancia ordenó el emplazamiento por edicto del *señor Richner*, de la *señora Maldonado*, de la Sociedad Legal de Gananciales y de *John Doe*. Estos codemandados fueron emplazados mediante edicto publicado el 17 de abril de 2010 en el periódico *El Vocero de Puerto Rico*.

Luego de que el tribunal de instancia se cerciorara de que el trámite del emplazamiento había cumplido con las exigencias de las Reglas de Procedimiento Civil, el 13 de agosto de 2010 anotó la rebeldía al *señor Richner*. Por su parte, la codemandada, *señora Maldonado* contestó la demanda el 27 de agosto de 2010, luego de que se declarara *no ha lugar* una moción de desestimación instada el 6 de julio de 2010.

El 29 de octubre de 2010 se celebró una vista en que tanto, *Millenium* como y la *señora Maldonado*, estaban representados por sus respectivos abogados. Allí, se anunció que habían llegado a un acuerdo privado con la *señora Maldonado*, por lo que *Millenium* desistiría de su reclamación en cuanto a esta codemandada. No obstante, *Millenium* anunció que presentaría una moción dispositiva dirigida en contra del *señor Richner*.

De conformidad con lo antes acordado, el 6 de diciembre de 2010 el tribunal de instancia dictó una sentencia parcial en la que *Millenium* desistió *con perjuicio* de su reclamación en contra la *señora Maldonado*. En esa sentencia se le concedió a *Millenium* un término de diez (10) días para someter una declaración jurada con el fin de sustentar las alegaciones de la demanda en contra del *señor Richner*; y de esa manera, atender la moción de sentencia en rebeldía que *Millenium* había radicado el 30 de noviembre de 2010.

El 23 de diciembre de 2010 *Millenium* sometió la declaración jurada, por lo que el 14 de enero de 2011 el tribunal de instancia dictó sentencia en rebeldía en contra del *señor Richner*. Dispuso el pago de \$68,639.03 más intereses legales y honorarios de abogados. Posteriormente, el 7 de febrero de 2011 emitió una *Resolución* en la que impuso la cantidad de \$3,226.00 en costas. En consecuencia, el 26 de abril de 2011 ordenó la ejecución de dicha sentencia.

Atendidos ciertos incidentes relacionados con el embargo de unas cuentas que el *señor Richner* tenía con el Banco Popular y Oriental Group, el 23 de septiembre de 2011 *Millenium* informó al tribunal de instancia que aún faltaban por cobrar intereses y parte del principal, lo que ascendía a cerca de \$44,000.00. Por tal razón solicitó el embargo del siguiente inmueble:

URBANA: Solar marcado con el número 201 de la Urbanización Hacienda Sabanera, localizado en el barrio Bayamón del Municipio de Cidra, Puerto Rico, con un área de

1,100.58 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con área verde; por el Sur, con camino El Monte y Área Verde, por el Este, con el lote número 202 del plano; y por el Oeste con área verde.

En atención a la anterior solicitud de embargo, el 14 de octubre de 2011 se ordenó un embargo de \$44,000.00 sobre la propiedad antes descrita. El 23 de abril de 2012 *Millenium* solicitó la ejecución del embargo y la venta en pública subasta de dicha propiedad. Así, el 15 de mayo de 2012 el tribunal de instancia ordenó la venta de la propiedad. Entre otros particulares, dispuso lo siguiente:

Por consiguiente, se ordena al Secretario de este Tribunal que expida Mandamiento dirigido al Alguacil para que éste proceda a vender en pública subasta la finca antes descrita, cumpliendo con todo lo ordenado en este decreto hasta satisfacer la cantidad de \$44,000 más intereses al 7% desde la fecha de anotación del embargo.

A los fines de la primera subasta, el precio mínimo de venta del inmueble antes descrito es la suma de \$370,000.00.

En caso de que no se produzca en esta subasta el precio mínimo de venta antes expresado, se celebrará una tercera subasta para la que el precio mínimo de venta será la mitad del precio pactado para la primera subasta, o sea, la suma de \$185,00.00.

De conformidad con la Sentencia dictada, se dispone que esta Orden tiene fuerza y efecto de un auto, disponiéndose la entrega física de la posesión del inmueble cuya subasta se ordena y, en consecuencia, se ordena al Alguacil poner al comprador en posesión de la propiedad vendida en el plazo de veinte (20) días contados desde la fecha de venta o subasta, sin perjuicio de los derechos de terceros que no hayan intervenido en el procedimiento.

Además, el 14 de mayo de 2014 *Millenium* presentó un estudio de título de dicha propiedad, que en lo pertinente, surge lo siguiente:

DOMINIO:

Consta inscrito a favor de ANDRÉS ERNESTO RICHNER PRIETO, soltero, quien adquirió por compra a Vicente Alberto Vales Valentín, también conocido como Vicente Valentín y su esposa María de los Ángeles Lara Hernández, por precio de \$370,000.00, mediante escritura número 38, otorgada en San Juan el 3 de septiembre de 2006, ante el notario público José Edgardo Pérez Rivera, inscrita al folio 33 del tomo 436 de Cidra, finca 13413, inscripción 3.

GRAVÁMENES:

- 1. Prohibición de enajenar, seguido en el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, Sala de Bayamón, caso civil número DAC-2005-4172, sobre acción civil por María Cecilia Maldonado Dávila, versus Andrés Ernesto Richner Prieto, donde se le prohíbe al titular vender, traspasar, donar o de cualquier otra manera transferir la titularidad de esta finca sin la previa autorización de María Cecilia Maldonado Dávila, según Orden y Mandamiento expedido el 21 de enero de 2009, inscrita al folio 33 del tomo 436 de Cidra, finca 13413, anotación A y última.*

LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS SE ENCUENTRAN PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

1. Al ASIEN TO 181 del DIARIO 662, se presentó el día 23 de febrero de 2012, Orden expedida el 14 de octubre de 2011 y Mandamiento expedido el 18 de octubre de 2012, seguido en el Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de San Juan, caso civil número KCD2009-1485, por Millenium Technology Associates y otros versus Computer Gallery, Inc., para que se anote embargo por la suma de \$44,000.00.
2. Al ASIEN TO 644 del DIARIO 662, se presentó el día 15 de marzo de 2012, Orden expedida el 14 de septiembre de 2011 y Mandamiento expedido el 7 de octubre de 2011, seguido en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, caso civil número DAC2005-4172, sobre liquidación de comunidad postganancial, por María Cecilia Maldonado Dávila versus Andrés Ernesto Richner Prieto, soltero, para que se anote embargo por la suma de \$951,205.34 al 7 de septiembre de 2011.

El 17 de mayo de 2012 la *señora Maldonado* informó que estaba enterada de la orden de venta en pública subasta de la referida propiedad. Solicitó que se le mantuviera informada de los procedimientos, pues dicha propiedad estaba sujeta a un embargo posterior de \$951,205.34, originado en el caso civil núm.: DAC2005-4172 sobre liquidación de la comunidad post-ganancial en la región judicial de Bayamón. Finalmente, el 5 de septiembre de 2012 la *señora Maldonado* anunció que haría uso de su crédito en la subasta que estaba pautada para el 14 de septiembre de 2012.

No obstante, el 26 de noviembre de 2012 *Millenium* radicó una *Moción para Someter Documentos con Relación a Subasta*, y la acompañó de documentos que acreditaban que el aviso de subasta se anunció por edicto publicado los días 9 y 16 de agosto de 2012 en el periódico *El Nuevo Día*. Además, acreditó que el aviso de subasta fue colocado en varios lugares públicos el 9 de agosto de 2012, a saber: en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, en la Colecturía de Rentas Internas de Caguas, P.R., en la Casa Alcaldía de Caguas, P.R., y en la Colecturía de Cidra, P.R.

De igual modo, el 18 de diciembre de 2012 *Millenium* radicó otros documentos relacionados con la subasta: **(1)** *el Aviso de Venta en Pública Subasta*; **(2)** *el sobre de correo enviado certificadamente con acuse de recibo al señor Richner a su dirección en Cidra, el cual fue devuelto al no ser reclamado (unclaimed)*; **(3)** *el Acta de la Primera Subasta celebrada el 14 de septiembre de 2012 que resultó desierta*; **(4)** *el Acta de la Segunda Subasta celebrada el 21 de septiembre de 2012, la que también se declaró desierta.*

Ahora bien, entre los documentos sometidos, aparecen dos *Actas de Subasta* que tienen fecha de 28 de septiembre de 2012, día en el que según el *Aviso de Subasta* se celebraría la tercera subasta. Esto en el supuesto de que la primera y la segunda subasta resultaran desiertas, como ocurrió en este caso.

La anomalía consiste en que una de las *Actas* se indica que se trata de la tercera subasta; que ésta se declaró desierta; y que, a solicitud de *Millenium* y de conformidad con el artículo 221 de la Ley Hipotecaria, se le adjudicó la mencionada propiedad por la deuda de \$44,000.00, más los intereses acumulados hasta esa fecha. En la otra *Acta*, se indica que es la segunda subasta; que no hubo ofertas; y que se le adjudicó dicha propiedad a *Millenium* por la suma de \$185,000.00.

Estando así las cosas, el 27 de marzo de 2013 *Gallery* y el señor *Richner* presentaron un recurso de *Impugnación de Venta Judicial y Otros Extremos*. Cuestionan la validez de la venta en pública subasta de la referida propiedad por la anomalía de las dos *Actas* antes mencionadas.

El 26 de abril de 2013 *Millenium* radicó una oposición a la impugnación de la venta judicial. Detalló todo el procedimiento y aceptó que hubo un error en el *Acta* que alude a una segunda subasta. Explica que al no haber licitadores, se le adjudicó a *Millenium* la buena pro por \$185,000.00. Indicó que para corregir

ese error, se suscribió la otra *Acta* que recoge realmente lo que ocurrió en la tercera subasta celebrada el 28 de septiembre de 2012. Es decir, se celebró una tercera subasta y se declaró desierta, por lo que de conformidad a la Ley Hipotecaria se procedió a adjudicar dicha propiedad a *Millenium* por la cantidad adeudada. En consecuencia, el 5 de diciembre de 2012 se otorgó la Escritura Número 41 de Venta Judicial ante el Notario Público, licenciado Delfin Sosa Suárez.

Examinados los escritos de ambas partes, el 14 de agosto de 2013 el tribunal de instancia celebró una vista para discutir la impugnación de la venta en pública subasta de la propiedad en cuestión. A la referida vista comparecieron las partes con sus respectivos abogados. En esa vista *Millenium* informó que la propiedad en cuestión había sido enajenada a un tercero de nombre Barquín Group Enterprises Corp. (en adelante *Barquín Group*). La jueza ordenó que *Barquín Group* se incluyera como una parte indispensable debido a que la decisión que se tomara pudiera afectarla, ya que si resolvía que la subasta era nula, *Millenium* no había adquirido el dominio sobre la propiedad subastada, por lo que *Barquín Group* no podía haber adquirido derecho alguno sobre ese inmueble.

En cuanto al señor *Richner*, trajo otros fundamentos por los que la venta en pública subasta debía declararse nula. El tribunal de instancia le concedió un término para que se expresara por escrito; y así lo hizo, el 11 de septiembre de 2013. En resumen, añadió cuatro (4) razones; a saber: **(1)** que la venta era nula por razón de que la propiedad estaba sujeta a una prohibición de enajenar en el caso civil núm.: DAC2005-4172 sobre liquidación de la comunidad post-ganancial, en consecuencia, todo acto de enajenación posterior a la prohibición inscrita, no tiene eficacia jurídica; **(2)** la falta de notificación de la subasta a la señora

Maldonado como acreedora posterior al embargo que se ejecutó, ya que, tenía un embargo sobre dicho inmueble inscrito con posterioridad al embargo ordenado en este caso; **(3)** que la deuda dictada en su contra en la sentencia en rebeldía del 14 de enero de 2011 no fue correcta, sino una cantidad muy inferior; **(4)** que le aplicaba la ley de hogar seguro.

Por su parte, el 10 de octubre de 2013 *Millenium* se opuso por escrito, y en síntesis, argumentó lo siguiente: **(1)** que resulta inmeritorio aducir falta de notificación de la subasta a la *señora Maldonado*, ya que estuvo informada en todo momento, al extremo que sus representantes legales estuvieron presentes durante las subastas; **(2)** que la prohibición de enajenar anotada en el Registro de la Propiedad en el caso civil núm.: *DAC2005-4172* no impide la venta en pública subasta, ya que fue ordenada judicialmente, por lo que sería un acto involuntario de enajenación; **(3)** que no le aplica las protecciones de hogar seguro, ya que no lo reclamó a tiempo, ni es su residencia principal de conformidad con lo admitido en el caso civil núm.: *DAC2005-4172* y en el procedimiento de quiebra; **(4)** que resulta tardío cualquier esfuerzo para atacar la sentencia final y firme dictada en rebeldía el 14 de enero de 2011.

En atención a los planteamientos expresados, el 15 de octubre de 2013 el tribunal de instancia celebró una vista evidenciaria. La parte recurrida, *Millenium*, *Barquín Group* y la *señora Maldonado* estuvieron debidamente representados por sus respectivos abogados. De igual manera, la parte peticionaria, el *señor Richner* estuvo representado por su abogada. Luego de resolver varios asuntos, la jueza procedió a escuchar el testimonio de Ramón Hernández Cintrón, Alguacil que intervino en las subastas públicas de la propiedad en cuestión. Además, escuchó al licenciado Orlando Durán, entonces abogado de *Millenium* que

estuvo presente en las subastas. También, admitió en evidencia los siguientes documentos:

Exhibit 1	Aviso de Venta en Pública Subasta de 7 de junio de 2012
Exhibit 2	Acta de Subasta de 28 de septiembre de 2012
Exhibit 3	Acta de Subasta de 8 de septiembre de 2012
Exhibit 4	Escritura Número 41 de Venta Judicial de 5 de diciembre de 2012
Exhibit 5	Carta de 16 de agosto de 2012 dirigida al Lcdo. José Asencio.
Exhibit 6	Carta de 13 de septiembre de 2012 dirigida al Lcdo. José Asencio.

Por su parte, el *señor Richner* añadió como causa adicional para impugnar la subasta, la descripción deficiente de la propiedad. En específico, alegó que en el aviso de subasta no se había incluido los datos registrales de dicha propiedad. El tribunal de instancia concedió a las partes presentar su posición por escrito. Al así hacerlo, la controversia quedó sometida el 2 de enero de 2014 en que se radicó el último documento.

El 6 de mayo de 2014 el tribunal de instancia emitió una *Resolución* en la que declaró *no ha lugar* la solicitud del *señor Richner* de declarar nula la subasta judicial efectuada el 28 de septiembre de 2012. En resumen, el foro primario expresó seis (6) fundamentos para denegar lo aquí solicitado; a saber, son los siguientes:

(1) *En cuanto a la falta de notificación a los acreedores posteriores*, resolvió que *no es una causal de nulidad de la subasta*. Expresó que si bien cierto el artículo 224 de la Ley Hipotecaria exige que los acreedores posteriores a la hipoteca que se ejecuta sean notificados de la subasta; no es menos cierto, que en la medida que no se cumpla con ese requisito, su único efecto es que los gravámenes posteriores que se ejecutan no podrán ser cancelados.³ Esta situación no aplica a los hechos de este caso, ya

³ Véase, 30 L.P.R.A. sec. 2727. El referido artículo 224 dispone lo siguiente:

que la *señora Maldonado* estuvo informada en todo momento, al extremo que sus representantes legales presenciaron las subastas celebradas. En lo pertinente, concluyó:

En este caso, sin embargo, no se presenta esa situación. María Cecilia Maldonado, que es la anotante del embargo posterior al que se ejecutó en este caso, tenía conocimiento de las fechas de las subastas. Así lo aseguró el licenciado Durán en la vista evidenciaria al testificar que no sólo se le notificó a la señora Maldonado copia del aviso de venta por correo certificado dirigida a su abogado, sino que hubo comunicación continua entre los abogados durante todo el proceso a tal punto que el abogado de ella estuvo presente en las subastas. Esto explica que mediante moción instada el 5 de septiembre de 2012, Maldonado informó al Tribunal que se proponía utilizar su crédito si licitaba en alguna de las subastas. Concluimos entonces que este señalamiento no tiene mérito alguno.

(2) En lo pertinente a la descripción de la propiedad, el tribunal de instancia señala que la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil,⁴ establece lo siguiente:

*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. (Énfasis nuestro).*

En ese sentido, trae la descripción de la propiedad que se hizo en el Aviso de Subasta en el presente caso:

*URBANA: Solar marcado con el número 201 de la Urbanización Hacienda Sabanera, localizado en el barrio Bayamón del Municipio de Cidra, Puerto Rico, con un área de 1,100.58 metros cuadrados. En lindes por el Norte, con área verde; por el Sur con camino El Monte y área verde; por el Este, con el lote número 202 del plano; y por el Oeste, con área verde.
Enclava una edificación.*

Concluye que la descripción en el caso de autos fue adecuada. Añade que el *señor Richner* no adujo que la descripción en el aviso de venta fuera incorrecta o equivocada; y solo argumentó que no se incluyeron las citas registrales con la descripción de la propiedad.

En caso de que alguno de los acreedores posteriores no hubiese sido notificado del procedimiento o de la subasta, el acreedor ejecutante o el adjudicatario le notificará con posterioridad al remate, a los efectos de que solicite, si así lo estima conveniente, la celebración de una nueva subasta, o pague el importe de la postura que obtuvo la buena pro. Si transcurrieron veinte (20) días desde la notificación sin que se hiciese ninguna de las dos cosas mencionadas, el tribunal ordenará la cancelación de sus gravámenes.

⁴ 32 L.P.R.A. Ap. V. R. 51.7.

(3) En lo concerniente a la irregularidad en la tercera subasta, el tribunal de instancia hace constar que luego de escuchar los testimonios del alguacil, Hernández Cintrón y del licenciado Durán, no tiene duda alguna de que se trató de un error que oportunamente fue corregido. Concluyó que se evidenció que se trataba de la tercera subasta; que resultó desierta; y entonces, se le adjudicó la propiedad a *Millenium*.⁵

(4) En cuanto a la validez de la venta de la propiedad pues antes de que se anotara el embargo había inscrita una prohibición de enajenar ordenada en el caso núm. DAC2005-4172 de la región de Bayamón sobre liquidación de comunidad post-ganancial. El tribunal de instancia razonó que dicha prohibición de enajenar solo aplica a la facultad de realizar actos voluntarios de enajenación, pero no los involuntarios o forzosos como son los provocados por órdenes judiciales. En ese sentido elaboró lo siguiente:

Entendemos que la distinción entre disposición voluntaria y aquella forzosa se fundamenta en la presencia o ausencia del consensualismo del negocio jurídico envuelto. En el embargo no existe elemento de consensualismo porque quien vende no es el deudor sino el Estado para satisfacer una acreencia mediante el proceso establecido. En dicho caso no ha habido una autonomía de la voluntad, requisito sine qua non para los actos de disposición. Así fue reconocido en Banco Gubernamental v. Abarca Warehouse, 109 D.P.R. 132 (1979), donde el Tribunal Supremo expresó:

La venta forzosa judicial carece de la base consensual del contrato de compra y venta definido en el Art. 1334 del Código Civil 31 L.P.R.A. sec. 3741. La intervención del alguacil dirigiendo la subasta para la realización de los bienes, no es la de un contratante pactando libremente sobre algo que le pertenece, sino la de un funcionario del Estado cumpliendo el mandamiento de ejecución emitido por el tribunal. El alguacil no es mandatorio del deudor cuyos bienes ejecuta, y sí el brazo eficaz de la justicia para que el crédito del ejecutante quede satisfecho. En el descargo de su deber ministerial debe ajustarse a las Reglas de Procedimiento Civil y en el caso por éstas imprevisto seguirá la norma que mejor garantice la corrección e integridad de la subasta...

En esto se parece a la prohibición de disponer en cuanto a que no media una independencia de actuación sino la aplicación de la ley:

⁵ El procedimiento correcto contemplado en el artículo 221 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 2721. En el caso de autos, se declararon desiertas las tres subastas y entonces se le adjudicó la propiedad a *Millenium* en pago de la deuda de \$44,000.

No parece en absoluto que el juez que decreta una prohibición en cuando de los procedimientos, civiles e incluso penales que la permiten, celebre un negocio jurídico del derecho público. No se atisba en la mencionada orden judicial ninguna autonomía de la voluntad, sino la aplicación de la ley, que garantiza el cumplimiento de la sentencia a través de la prohibición de que el demandado enajene el bien... Las Prohibiciones de Disponer o la fuerza constitutiva del Registro, op. cit. A la pág. 95.

Podemos observar entonces que, si bien es cierto que tratadistas como Roca Sastre, Morell y La Rica entienden que la prohibición de enajenar pudiera ser un impedimento para enajenaciones forzosas ordenadas por un tribunal, existen otros estudios que proponen que el cierre absoluto del Registro debe ceder a consideraciones públicas y a la movilidad del tráfico mobiliario. Esta visión ha sido igualmente adoptada por los tribunales españoles en varios dictámenes jurisprudenciales. Nos referimos a la Resolución de 22 de febrero de 1989 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (RJ 1989/1696) y a la Sentencia de 5 de febrero de 2013. En esta última se expresó lo siguiente:

Históricamente ha sido de dudosa resolución el problema, y así puede verse en la doctrina, en cierto modo cambiante, mantenida por la Dirección General. Sin embargo, la doctrina de este Centro Directivo parece inclinarse por la conclusión de que la prohibición de disponer solo impide las enajenaciones voluntarias del titular registral.

Tomando lo antes citado, concluye que la prohibición de enajenar que pesaba sobre la propiedad en cuestión, no impedía la inscripción del embargo ni su posterior ejecución. La venta en pública subasta fue un acto de enajenación involuntario que no quedaba afectado por la referida prohibición. Todavía más, el tribunal primario razonó que si se entendiera que la prohibición impedía cualquier acto de enajenación, lo cierto es que la *señora Maldonado* era la única parte con legitimidad para hacer cualquier planteamiento relacionado con la validez de la venta. Al respecto indica que la orden de prohibición iba dirigida a proteger los intereses de la *señora Maldonado*, y que por tal razón, la propiedad podía ser vendida si ella prestaba su consentimiento; al no oponerse, su silencio equivalió a consentir que el inmueble fuese vendido.

(5) En cuanto a la protección de hogar seguro, el tribunal de instancia concluye que el *señor Richner* no cumplió con el artículo

12 de la *Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar*,⁶ que dispone lo siguiente:

Artículo 12 –Reclamación de hogar seguro en venta por sentencia de ejecución.

*La solicitud del beneficio de hogar seguro se hará mediante moción que se presentará en el tribunal, dentro del término de **treinta (30) días** a contar desde la fecha en que se solicita la ejecución de propiedades pertenecientes al demandado para satisfacer una sentencia dictada por un tribunal competente; o a partir del momento en que se solicita un embargo o anotación preventiva o cualquier otro mecanismo preventivo en aseguramiento de sentencia, en contra de las propiedades del demandado.*

Dicha moción deberá ser juramentada por el o los propietarios, incluyendo la descripción registral de la propiedad que se está protegiendo y de una dación de fe de que el o los propietarios utilizaban dicha propiedad como residencia principal antes del emplazamiento de la demanda por la cual se pide ejecución y de que no han designado como hogar seguro alguna otra propiedad. [...] (Énfasis nuestro)

Tampoco cumplió con el requisito de domicilio del artículo 3 de dicha Ley 195-2011,⁷ que en lo pertinente dispone:

Todo individuo [...], domiciliado en Puerto Rico, tendrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca consistente en un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo, [...] que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupado por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal.⁸

⁶ Ley Núm. 195 del 13 de septiembre de 2011, 31 L.P.R.A. sec. 1858 i. El tribunal de instancia esboza los hechos que evidencian lo tardío de la petición de hogar seguro:

El 23 de septiembre de 2011 Millenium presentó una “Moción Solicitando Anotación de Embargo” sobre la Propiedad la que fue concedida por el Tribunal mediante Orden de 14 de octubre de 2011. Subsiguientemente, el 23 de abril de 2012, Millenium solicitó la ejecución del embargo y la venta en pública subasta de la Propiedad lo que fue concedido mediante Orden de 15 de mayo de 2012. El 16 de agosto de 2012 Richner fue notificado del aviso de venta, conforme a la Regla 57.1 (a).

Partiendo de la última de estas fechas, y de acuerdo con el Artículo 12 de Ley Núm. 195, Richner disponía de un término que venció el 17 de septiembre de 2012 para reclamar el derecho al hogar seguro, mediante moción juramentada a esos efectos. Del expediente se desprende que no fue sino hasta el 11 de septiembre de 2013-casi un año después de expirado el mencionado término- que Richner levantó la defensa de hogar seguro por primera vez en una moción no juramentada.

En vista de lo anterior, resulta forzoso concluir que la solicitud de Richner es tardía y que no cumplió con los requisitos de la Ley Núm. 195. Véase Banco Popular de Puerto Rico v. Pérez Bayrón, Certiorari Núm. KLCE201200617, (Resolución de 6 de diciembre de 2012), 2012 WL 6924560.

⁷ 31 L.P.R.A. sec. 1858.

⁸ De conformidad con el citado artículo 3, estableció los hechos probados que demostraron el incumplimiento con el requisito de domicilio:

El señor Richner no puede establecer que los anteriores requisitos estaban vigentes ni al 17 de abril de 2010- la fecha de su emplazamiento en este caso- ni al 16 de agosto de 2012- la fecha en que se le notificó la venta judicial.

En un escrito presentado por Richner en el Caso de Bayamón de Liquidación, éste expresó lo siguiente:

Mi residencia principal es: 845 Rockingham Drive, Irving Texas, 75063, aunque la mayoría del tiempo estoy viajando entre la República Dominicana, México y otros estados. (Véase Anejo 3, Escrito Solicitando Prórroga para Replicar a Orden del 29 de marzo de 2010 y para

(6) Por último, en lo referente a que la venta en pública subasta debe declararse nula porque tiene su origen en la sentencia que se calculó equivocadamente la deuda, el tribunal de instancia denegó la misma por tardía. Razonó que se trataba de un ataque sustantivo a la sentencia dictada el 14 de enero de 2011, lo que era imposible por ser final y firme. Así, dispuso:

Esto es, Richner reclama que la cantidad de daños adjudicados en la Sentencia es incorrecta pues no se descontaron los \$15,000 por los cuales Maldonado transigió la reclamación en su contra. Este señalamiento cuestiona un aspecto sustantivo de los remedios concedidos a favor de Millenium por lo que propiamente lo que se solicita es un remedio en contra de la sentencia u órdenes emitidas por este Tribunal para que se dejen sin efecto o sean modificadas.

Los vehículos procesales dispuestos en nuestro ordenamiento para lo que persigue Richner son la moción de reconsideración, la moción de nuevo juicio y la moción de relevo de sentencia. Reglas 47, 48 y 49 de Procedimiento Civil. Los términos para presentar estas mociones son 15 días, 10 días y un término razonable que no excederá de seis (6) meses, respectivamente, todos a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia.

En este caso la Sentencia le fue notificada al señor Richner mediante edicto publicado el 28 de enero de 2011. Por lo tanto el término para solicitar la reconsideración de la Sentencia expiró el 14 de febrero de 2011; el término para solicitar un nuevo juicio expiró el 7 de febrero de 2011; y el término para solicitar el relevo de la Sentencia expiró el 27 de julio de 2011. Richner no llegó a valerse de ninguno de esos remedios.

*Todos estos términos son fatales e improrrogables. Véase Barreto v. Sherris Caribbean, Inc., 92 D.P.R. 859 (1965), Regla 68.2 de Procedimiento Civil; Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, sec. 4703, a la pág. 348 (4ta edición 2007). Dado que Richner no solicitó los mencionados remedios dentro de los términos*

Contratar Nueva Representación Legal del 7 de mayo de 2010, a la pág. 1, ¶4.

En dicho escrito Richner admitió no residir habitualmente en Puerto Rico, quejándose que tuvo que viajar a Puerto Rico para resolver las situaciones surgidas en ese caso. Id. A la pág. 2, ¶7. Notamos, además, que la dirección informada por Richner en su bloque de firma fue la de su residencia en Texas.

Por otro lado, durante la reunión de acreedores en un procedimiento de quiebras, Richner reconoció que poseía un homestead exemption, o sea un derecho de hogar seguro, sobre su propiedad en el Estado de Texas. Así surge de una grabación de la reunión de acreedores que nos fue sometida por la parte demandante.

Este también testificó bajo juramento que la Propiedad se encontraba ocupada por un amigo de nombre doctor Jiménez hasta que llegó a Puerto Rico el 30 de enero de 2013 para lidiar con la venta judicial. En cuando al arreglo que tenía con el doctor Jiménez, Richner testificó que era uno verbal, bajo el cual el doctor Jiménez podía ocupar la casa mientras Richner estuviera fuera de la jurisdicción y, a cambio, el doctor Jiménez pagaría por las utilidades (electricidad y agua) cuyas cuentas estaban bajo el nombre del doctor, las cuotas de mantenimiento de la urbanización, el mantenimiento de la Propiedad y que además, le daba dinero a Richner para costear sus viajes. Richner testificó que en el 2012 estuvo en Puerto Rico durante las vacaciones de Acción de Gracias; verificó que todo estuviera conforme; y se regresó a Texas hasta el 30 de enero de 2013.

En vista de lo anterior, este Tribunal rechaza la pretensión de Richner de que se le reconozca un derecho de hogar seguro sobre una propiedad que no era su residencia principal.

dispuestos, perdió su derecho a ello. Véase Secretario del Trabajo v. Econo Tire Dist., 146 D.P.R. 751, 754 (1998); Sánchez Ramos v. Troche Toro, 111 D.P.R. 155, 157 (1981).

Inconforme, la parte *peticionaria* comparece ante nos mediante el presente recurso de *certiorari*. En resumen, nos señala que el tribunal de instancia erró al declarar no ha lugar la solicitud de impugnación de la subasta judicial efectuada el 28 de septiembre de 2012.

-II-

El derecho aplicable a este recurso de *certiorari* lo examinaremos a continuación.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha sido claro en 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*.⁹ La citada norma de deferencia también es aplicable a las *decisiones discrecionales* de los tribunales de instancia. En cuanto a este particular, nuestro Alto Foro ha expresado lo siguiente:

*No hemos de interferir con los tribunales de instancia en el ejercicio de sus facultades discrecionales, excepto en aquellas situaciones en que se demuestre que este último (1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.*¹⁰

Lo importante al momento de ejercer la función revisora es determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción, ello, no constituye una tarea fácil.¹¹ Por lo tanto, para realizarla adecuadamente el Tribunal Supremo indica expresamente que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de *razonabilidad*.¹²

⁹ *Coop. Seguros Múltiples de P.R. v. Lugo*, 136 D.P.R. 203, 208 (1994).

¹⁰ *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 D.P.R. 140, 155 (2000).

¹¹ *Id.*

¹² *Id.*

A esos fines, el Reglamento del Tribunal de Apelaciones establece varios criterios para que este foro apelativo se guíe en el ejercicio de su discreción. Entre ellos se encuentra determinar si la resolución recurrida es contraria a derecho para que este foro apelativo intervenga con la determinación del foro *a quo*. En específico, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal dispone como criterios para la expedición del auto de *certiorari*, 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.¹³*

-III-

Al examinar el planteamiento del *petionario* en este caso, resolvemos que no se cometió el error señalado. La decisión del foro recurrido es esencialmente correcta. Concurrimos en su totalidad con la resolución recurrida en la que determinó que la petición de impugnación de la venta en pública subasta es improcedente. Dicha resolución se hizo de manera objetiva e imparcial y correcta en derecho, por lo que su determinación merece toda nuestra deferencia. No existe ningún fundamento jurídico que amerite que revoquemos la resolución recurrida. En consecuencia, no variaremos el dictamen del tribunal de instancia.

¹³ 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40. Énfasis nuestro.

-IV-

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

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones