

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS Y HUMACAO  
Panel IX**

**BANCO POPULAR DE PUERTO  
RICO  
Recurrido**

**V.**

**WANDA I. RICHARD VÁZQUEZ  
Peticionaria**

**KLCE201401373**

***CERTIORARI***  
**Procedente del**  
**Tribunal de Primera**  
**Instancia, Sala**  
**Superior de**  
**Humacao**

**Civil. Núm.**  
**HSCI201100960**

**Sobre:**  
**Cobro de Dinero y**  
**Ejecución Hipoteca**

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova y la Jueza Vicenty Nazario.

**Vicenty Nazario, Jueza Ponente**

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico a 20 de febrero de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, la señora Wanda I. Richard Vázquez t/c/c Wanda Ivette Richard Vázquez y recurre mediante un recurso de certiorari de una orden del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Humacao (foro primario, TPI, Instancia) declarando ha lugar la solicitud de lanzamiento en su contra emitida el 7 de agosto de 2014 notificada el 15 de agosto de 2014.

Examinada la petición y por los fundamentos que expresamos a continuación, se deniega el auto de Certiorari.

**I.**

Según surgen del expediente ante nuestra consideración, los hechos e incidentes procesales esenciales y pertinentes para disponer del recurso son los siguientes:

El presente caso tiene su origen en una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria presentada allá para el 8 de agosto de 2011 por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) contra la señora Wanda I. Richard Vázquez t/c/c Wanda Ivette Richard Vázquez (peticionaria o parte peticionaria). En la referida demanda, BPPR alegó que allá para el 23 de diciembre de 1997 la peticionaria constituyó una hipoteca voluntaria mediante la Escritura Número 193, suscrita ante el Notario Público Emilio F. Soler, en garantía de un pagaré también suscrito por ella, por la suma principal de \$72,750.00 con intereses al 7.50% anual, a favor de RG Mortgage Corporation<sup>1</sup> o a su orden. Se acordó el pago del principal e intereses en plazos mensuales de \$520.61<sup>2</sup>, consecutivos hasta el pago total de principal e intereses, más una suma a ser pagada mensualmente en conjunto con la cantidad estipulada para el pago de principal e intereses, para satisfacer contribuciones sobre la propiedad hipotecada, prima de seguro contra siniestro, prima de seguro sobre dicho préstamo, así como servicios y recargos que pudieran surgir durante el término del préstamo, sobre la siguiente propiedad:

---- “URBANA: Solar radicado en la Urbanización Buenaventura, situado en el Barrio Aguacate del término municipal de Yabucoa, Puerto Rico, marcado con el número F guión tres de la calle número cinco con la

---

<sup>1</sup> El Banco Popular de Puerto Rico es la tenedora actual del Pagaré Hipotecario.

<sup>2</sup> Dicho Pagaré fue modificado mediante Escritura número 796 ante el Notario Público Juan A. Martínez Romero por la cantidad de \$68,666.99 a un interés de 6.0%. Véase Apéndice del Recurso, Exhibit X, pág. 38- 41.

cabida superficial de SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PUNTO CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS; en lindes por el NORTE, en treinta punto noventa y dos metros con terreno de la Ferretería Chévere; por el SUR, en trece punto treinta y seis metros con la calle número uno; por el ESTE, en tres alineaciones de diez punto cuarenta y seis metros; tres punto cero seis metros y seis punto cero cero metros con la calle número cinco y una alineación de tres punto cero siete metros con el solar F guión cuatro; por el OESTE, en treinta y uno punto treinta y dos metros con el solar F guión dos de la calle número uno. Enclava una casa.

Inscrita al Folio número 295 de tomo número 248 de Yabucoa, Registro de la Propiedad de Humacao, finca número 15,611.

El BPPR alegó que la peticionaria había incumplido con los términos del préstamo hipotecario, al haber dejado de pagar sus mensualidades y que procedía que se declarara vencida la totalidad de la deuda ascendente a la suma de \$67,405.17 por concepto de principal, más \$5,563.32 en concepto de intereses y la cantidad de \$193.84 por recargos por demora y una cantidad en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.<sup>3</sup> La parte peticionaria fue emplazada personalmente el 24 de agosto de 2011.<sup>4</sup>

El 12 de abril de 2012, BPPR solicitó al TPI que anotara la rebeldía a la peticionaria y dictara sentencia.<sup>5</sup> El foro primario emitió la correspondiente Sentencia, en la que declaró con lugar la demanda presentada el 30 de mayo de 2012.<sup>6</sup> Emitida la notificación por edicto de la sentencia a la parte peticionaria, la misma se publicó el 15 de junio de 2012.<sup>7</sup> Así el trámite, el 29 de junio de 2013 el TPI a raíz de una *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia* presentada por la parte recurrida, emitió una Orden de Ejecución de Sentencia en donde ordenó la venta en

---

<sup>3</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit XXXIV

<sup>4</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit XXXIII

<sup>5</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit XXXII

<sup>6</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit XXXI

<sup>7</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit XXV

pública subasta de la propiedad hipotecada.<sup>8</sup> Celebrada la pública subasta el 7 de agosto de 2013, se le adjudicó la propiedad ejecutada al BPPR.<sup>9</sup> La parte peticionaria por derecho propio presentó el 12 de agosto de 2013, una *Moción de Reconsideración Urgente*. Según arguyó, había interpretado que al realizar gestiones directamente con el Programa de Mitigación de Pérdidas del banco, el proceso judicial quedaba en suspenso y por ello solicitaba que se dejara sin efecto la sentencia y la anotación de rebeldía contra de ella.<sup>10</sup> Habiendo el BPPR presentado una *Réplica a Moción de Reconsideración Urgente*, la parte peticionaria a través de una representación legal presentó *Dúplica a “Réplica a Moción de Reconsideración Urgente”*; *Solicitando Nulidad de Subasta*; y *Solicitando que se dejen sin efecto la Sentencia y la Anotación de Rebeldía* el 30 de septiembre de 2013.<sup>11</sup> El foro de instancia declaró No ha Lugar dicha solicitud de reconsideración de la peticionaria y emitió orden de lanzamiento el 7 de agosto de 2014, notificada el día 15 de agosto de 2014.<sup>12</sup> La parte peticionaria el 21 de agosto de 2014, presentó una *Urgente Moción Solicitando se deje sin efecto Orden de Lanzamiento*<sup>13</sup>, la cual fue denegada por el TPI el 9 de septiembre de 2014.<sup>14</sup> Es de dicha orden que la parte peticionaria recurre antes este foro intermedio.

Inconforme, la parte peticionaria presentó el recurso que hoy atendemos el 9 de octubre de 2014. Los primeros cuatro (4) errores

---

<sup>8</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit XXIV

<sup>9</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit XX, página 83-84.

<sup>10</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit XVIII.

<sup>11</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit X

<sup>12</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit IV, posteriormente dicha notificación fue enmendada el 16 de octubre de 2014, a los fines de asociar los documentos presentados como dúplicas y réplicas en relación a la moción de reconsideración.

<sup>13</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit III

<sup>14</sup> Apéndice del Recurso, Exhibit I

alegados impugnan la orden de lanzamiento emitida y aducen que hubo un incumplimiento de los requisitos que la regla 51.7 de Procedimiento Civil de 2009 requiere sobre la celebración de la subasta pública. En relación a los errores restantes (5 al 8) los mismos se refieren a la denegación de la moción de reconsideración presentada por la peticionaria el 12 de agosto de 2013, la cual entendemos que fue resuelta y notificada adecuadamente por el foro primario desde el 7 de agosto de 2014 y notificada el 15 de agosto de 2014.<sup>15</sup> Si la parte peticionaria hubiera querido recurrir de dicha determinación, tenía que presentar su recurso en o antes del 15 de septiembre del 2014. Habiéndose presentado el presente recurso el 9 de octubre de 2014, el mismo es tardío en cuanto a la moción de reconsideración denegada.<sup>16</sup>

Con el beneficio de la comparecencia de la parte recurrida y del análisis realizado en los autos originales del foro primario estamos en posición de resolver.

## II.

### **Examinemos la normativa aplicable al presente recurso.**

#### **A. Recurso de Certiorari en procedimientos post sentencia**

La vigente Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1, fue enmendada significativamente para limitar la autoridad de este

---

<sup>15</sup> Dicha notificación **dispone** la moción presentada por la peticionaria el 4 de marzo de 2014, la cual se titulaba *MOCIÓN EN OPOSICIÓN A "MOCIÓN REITERANDO ORDEN DE LANZAMIENTO"; Y REITERANDO "DÚPLICA A "RÉPLICA A MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN URGENTE"; SOLICITANDO NULIDAD DE SUBASTA; Y SOLICITANDO QUE SE DEJEN SIN EFECTO LA SENTENCIA Y LA ANOTACIÓN DE REBELDÍA"*.

<sup>16</sup> Nos reiteramos que la notificación enmendada del 16 de octubre de 2014, a los fines de asociar los documentos presentados como dúplicas y réplicas en relación a la moción de reconsideración, no convierte en inoficiosa la emitida el 15 de agosto de 2014. Véase nota 12.

Tribunal para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del certiorari. Posterior a su aprobación, el texto de la referida Regla fue enmendado nuevamente por la Ley Núm. 177-2010, y dispone taxativamente los asuntos que podemos atender mediante el recurso de Certiorari.

Sin embargo, precisa recordar que la intención de la enmienda a la Regla 52.1, supra, tuvo el propósito de agilizar la resolución de los pleitos dilucidándose ante los Tribunales de Primera Instancia de nuestro País y evitar dilaciones injustificadas durante la tramitación de un litigio. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp* 185 D.P.R. 307, 336 (2012).

Es por lo anterior que entendemos que la precitada Regla no es extensiva a asuntos post sentencia, toda vez que el único recurso disponible para revisar cualquier determinación posterior a dictarse una sentencia es el *certiorari*. De imponerse las limitaciones de la Regla 52.1, supra, a la revisión de dictámenes post sentencia, inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión apelativa.

Por consiguiente, para determinar si procede la expedición de un recurso de certiorari en el que se recurre de alguna determinación post sentencia, debemos acudir a lo dispuesto por la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40. Por supuesto, esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que delimiten nuestro análisis. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp.*, supra; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 D.P.R. 580 (2011). A estos efectos, la Regla 40 de nuestro Reglamento, supra,

enumera los criterios que debemos considerar al momento de determinar si procede que expedamos el auto discrecional *certiorari*. *IG Builders Corp. et al. v. 577 Headquarters Corp.*, supra. Dicha Regla establece lo siguiente:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 D.P.R. 83, 97 (2008). De no encontrarse presente alguno de los criterios anteriormente enumerados en un caso que se nos presenta, no procede nuestra intervención.

**B. Venta Judicial de un inmueble.**

La Regla 51.7 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, dispone la forma en que se llevará a cabo el procedimiento de venta judicial de un inmueble. A éstos efectos, el inciso (a) de dicha regla establece que el aviso de venta judicial deberá hacerse antes de verificarse la venta de los bienes objeto de la ejecución. El mismo deberá publicarse por espacio de dos (2) semanas mediante notificaciones o avisos por escrito visiblemente colocados en tres (3) sitios públicos del municipio en que se celebrará la venta.

El aviso de subasta también se publicará en la Colecturía de Rentas Internas del lugar de residencia del demandado —si éste fuera conocido— y mediante edicto, en dos (2) ocasiones en un diario de circulación general en Puerto Rico y por espacio de dos (2) semanas consecutivas, con un intervalo de por lo menos siete (7) días entre ambas publicaciones. Copia del aviso será enviada al (a la) deudor (a) por sentencia y a su abogado o abogada vía correo certificado con acuse de recibo dentro de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto, siempre que haya comparecido al pleito. Si el (la) deudor (a) por sentencia no comparece al pleito, la notificación será enviada vía correo certificado con acuse de recibo a la última dirección conocida.

Deberán transcurrir al menos catorce (14) días desde la primera publicación en el periódico o en los sitios públicos, para que pueda celebrarse la subasta. El demandado deberá ser notificado del proceso mediante correo certificado con acuse de recibo. En aquellos casos en que éste no haya comparecido al litigio, la notificación será vía correo



certificado, con acuse de recibo a la última dirección conocida. Regla 51.7 (a) de las de Procedimiento Civil, supra.

El aviso de venta describirá adecuadamente los bienes a ser vendidos y se referirá sucintamente, además, a la sentencia a ser satisfecha mediante dicha venta, con expresión del sitio, día y hora en que habrá de celebrarse la venta. Será nula toda venta judicial que se realice sin dar cumplimiento al aviso de venta judicial en la forma indicada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte que promoviere la venta sin cumplir con tal aviso. En todos los casos en que se plantee que la parte promovente de un procedimiento de ejecución de sentencia no haya cumplido con alguno de los requisitos de esta regla, el tribunal, a solicitud de parte, celebrará una vista para resolver la controversia planteada. Regla 51.7 de las de Procedimiento Civil, supra.

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. *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, 124 D.P.R. 388 (1989); *Dapena Quiñones v. Vda. de Del Valle*, 109 D.P.R. 138, 141 (1979). Por tal razón, la consecuencia de no publicar o notificar el aviso de venta en la forma indicada en la ley conlleva la nulidad de la venta judicial. *Atanacia Corp. v. J. M. Saldaña, Inc.*, 133 D.P.R. 284 (1993); *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa, supra*, a la pág. 395. Ello es así pues la falta de una notificación oportuna y adecuada con posterioridad a la sentencia- al igual que en toda etapa del proceso judicial- afecta el derecho de la parte afectada a cuestionar el dictamen

adverso, violando así las garantías al debido proceso de ley. *R&G v. Sustache*, 163 D.P.R. 491, 506 (2004).

El promovente de la venta judicial deberá realizar los trámites necesarios, con cierto grado de esfuerzo, para procurar la dirección del deudor demandado al hacer la notificación. Ello no implica, sin embargo, que el promotor de la venta tenga que realizar esfuerzos extraordinarios; tampoco viene obligado a establecer que el demandado efectivamente recibió la notificación enviada. *R&G v. Sustache*, supra, a la pág. 504. Lo importante es que se envíe la notificación a una dirección razonablemente calculada, a la luz de las circunstancias del caso, para permitir al dueño conocer de la subasta y ejercitar sus derechos. Íd. Véase además, *Rivera v. Jaume*, 157 D.P.R. 562 (2002); *Granados v. Rodríguez Estrada II*, 124 D.P.R. 593, 610-611 (1989).

Cabe destacar que cuando se trata de una venta judicial, no existe una presunción a favor de que todo se ha efectuado en forma adecuada por el Alguacil a cargo. Por lo tanto, los involucrados no pueden descansar en la premisa de que todo se ha hecho en la forma adecuada, por lo que incumbe al que compra probar que se ha observado la ley. *C.R.U.V. v. Registrador*, 117 D.P.R. 662, 669 (1986). Ante el planteamiento de incumplimiento con el procedimiento requerido por ley para la publicación y notificación del aviso de subasta, el tribunal deberá considerar, apreciar y adjudicar si se han cumplido o no con todos los requisitos exigidos por ley para la validez de la subasta. *Ponce Federal Savings v. Gómez*, 108 D.P.R. 585 (1979).

**III.**

Luego de revisar los autos originales en su totalidad, así como la orden recurrida, no hallamos razón que justifique el intervenir con la decisión del foro recurrido. Lo cierto es que no está presente alguno de los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, supra, que mueva nuestra discreción para intervenir con el dictamen recurrido.

Por tanto, es nuestro criterio que en el dictamen recurrido no medió perjuicio, parcialidad o error craso y manifiesto por parte del TPI. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra.

**IV.**

Por los fundamentos antes expresados, denegamos expedir el auto de certiorari.

**Notifíquese inmediatamente.**

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones