

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA
PANEL VII

CARLOS H. LABARCA
LAGO, ET ALS.

Recurridos

v.

FRANCISCO NEGRÓN
MORA, ET ALS.

Peticionarios

KLCE201500506

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Mayagüez

Caso Núm.
ISC200900673

Sobre:
CUMPLIMIENTO
ESPECÍFICO

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Flores García y el Juez Sánchez Ramos. El Juez Brau no interviene.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de mayo de 2015.

I.

El 2 de septiembre de 2010 el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* en la cual acogió un acuerdo transaccional entre las partes en el caso de epígrafe sobre incumplimiento específico de contrato, daños y perjuicios y cobro de dinero. En la referida *Sentencia*, el Tribunal de Primera Instancia condenó a Francisco Negrón Mora a satisfacer a la parte demandante \$30,000.00.¹

Posteriormente, Carlos H. Labarca Lago y María E. Martínez Rodríguez solicitaron el aseguramiento de la *Sentencia* dictada mediante una anotación de embargo sobre un inmueble propiedad del Sr. Negrón Mora. El 16 de mayo de 2011 el Tribunal de Instancia concedió el remedio solicitado mediante *Orden de embargo registral*, y expidió el correspondiente mandamiento de

¹ Véase *Sentencia* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, Apéndice del *Alegato en oposición a petición de certiorari*, pág. 1.

embargo.² El mismo fue inscrito en el Registro de la Propiedad el 21 de junio de 2012.³

Luego de varios trámites procesales, el 5 de noviembre de 2014 el Sr. Labarca Lago y la Sra. Martínez Rodríguez presentaron *Moción Solicitando Ejecución de Sentencia*.⁴ En la misma además de la ejecución de *Sentencia*, solicitaron la venta en pública subasta del bien embargado. El 17 de noviembre de 2014 el Tribunal de Instancia dictó *Orden de Ejecución de Sentencia* con el correspondiente *Mandamiento de Ejecución de Sentencia*.⁵

El 12 de febrero de 2015 los interventores Juan Reyes Soto y Humberto Méndez Santiago presentaron una *Moción Urgente Solicitando Intervención para que se deje sin efecto anotación de embargo y objetando solicitud de ejecución* junto a una *Demanda de intervención*.⁶ A esos fines, el Tribunal de Instancia señaló una vista para el 17 de marzo de 2015, transferida posteriormente para el 27 de mayo de 2015. En dicha vista también se discutirá *Demanda de intervención* presentada por el Sr. Giuseppe Pandolfi de Rinaldis el 9 de marzo de 2015.⁷

Por otro lado, el 11 de marzo de 2015 se realizó la venta judicial, en la cual se les adjudicó la propiedad al Sr. Labarca Lago y la Sra. Martínez Rodríguez. Dicho negocio se perfeccionó mediante Escritura otorgada y presentada ese mismo día en el

² Véase: *Orden de embargo registral* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, Apéndice del *Alegato en oposición a petición de certiorari*, págs. 3-5.

³ Véase: Certificación No. 164 del Registro de la Propiedad, Sección de San Germán, Apéndice del *Alegato en oposición a petición de certiorari*, págs. 6-8.

⁴ Véase: *Moción solicitando ejecución de sentencia* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, Apéndice del *Alegato en oposición a petición de certiorari*, págs. 19-20.

⁵ Véase: *Orden de ejecución de sentencia y Mandamiento de ejecución de sentencia* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, Apéndice del *Alegato en oposición a petición de certiorari*, págs. 21-23.

⁶ Véase: *Moción urgente solicitando intervención para que se deje sin efecto anotación de embargo y objetando solicitud de ejecución* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, Apéndice de la *Solicitud de certiorari*, págs. 24-28.

⁷ Véase: *Demanda de intervención* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, Apéndice del *Alegato en oposición a petición de certiorari*, págs. 74-82.

Registro de la Propiedad de San Germán.⁸ Posteriormente, el Sr. Labarca Lago y la Sra. Martínez Rodríguez solicitaron que se les pusiera en posesión del bien subastado, lo cual el Tribunal de Instancia ordenó el 19 de marzo de 2015.⁹

Así pues, el 17 de abril de 2015 el Sr. Pandolfi de Rinaldis presentó un recurso de *Certiorari* en el que alegó que el Tribunal de Primera Instancia erró al ordenar poner en posesión de los señores Labarca Lago y Martínez Rodríguez, la propiedad sobre la cual él reclama un derecho real, sin haberle garantizado el debido proceso de ley. Asimismo, el 22 de abril de 2015 presentó una *Moción Urgente en Auxilio de Jurisdicción* en la cual solicitó que se le ordene al Sr. Labarca Lago y a la Sra. Martínez Rodríguez no vender el inmueble que estos adquirieron mediante la ejecución de la *Sentencia*, hasta que se celebre la vista del 26 de mayo de 2015.

Por su parte, el Sr. Labarca Lagos y la Sra. Martínez Rodríguez presentaron una *Réplica a moción urgente en auxilio de jurisdicción* junto a su *Alegato en oposición a petición de Certiorari*. Contando con la comparecencia de las partes, el Derecho y la jurisprudencia aplicable, procedemos a resolver.

II.

A.

El tribunal podrá ordenar, a petición de cualquiera de las partes, la venta en pública subasta de los bienes fungibles cuyo embargo o prohibición de enajenar se haya decretado.¹⁰ Para ello, el tribunal mediante orden de ejecución de sentencia, ordenará la expedición del mandamiento de ejecución el cual, bajo la firma del Secretario y sello del tribunal, especificará los términos de la

⁸ Véase: *Acta de subasta* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, y *Escritura de venta judicial*, Apéndice del *Alegato en oposición a petición de certiorari*, págs. 74-82.

⁹ Véase: *Orden y Mandamiento* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez, y *Escritura de venta judicial*, Apéndice del *Alegato en oposición a petición de certiorari*, págs. 84-85.

¹⁰ Regla 56.4 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 56.4.

sentencia y la cantidad pendiente de pago.¹¹ El mandamiento judicial será diligenciado a las partes interesadas.¹²

El aviso de venta judicial deberá ser publicado por espacio de dos (2) semanas mediante notificaciones por escrito visiblemente colocadas en tres (3) lugares públicos del municipio en que se celebrará la venta.¹³ Igualmente, se publicará mediante edictos, 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.¹⁴ 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. Copia del aviso será enviada al demandado mediante correo certificado con acuse de recibo.¹⁵ 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.¹⁶

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.¹⁷ 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.¹⁸

Una vez verificada la venta, el oficial a cargo levantará un acta por escrito describiendo lo acontecido y la adjudicación de la venta.¹⁹ Además, en los casos de venta de propiedad inmueble, el

¹¹ Regla 51.2 de Procedimiento Civil, *supra*.

¹² *Id.*

¹³ Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*.

¹⁴ *Id.*

¹⁵ *Id.*

¹⁶ *Id.*

¹⁷ *Id.*

¹⁸ *Id.*

¹⁹ Regla 51.7(d) de Procedimiento Civil, *supra*.

oficial otorgará escritura pública a favor del comprador ante el notario que éste último seleccione.²⁰

En todo los casos en que el tribunal ordene la venta judicial del inmueble, dicha orden tendrá la fuerza y efecto de un auto que disponga la entrega física de la posesión, debiendo consignarse así en el fallo u orden para que el alguacil u otro funcionario proceda a poner al comprador en posesión de la propiedad vendida.²¹ **La posesión de la propiedad inmueble vendida en manos del comprador será sin perjuicio de los derechos de terceros que no hayan intervenido en el procedimiento.**²²

B.

La Regla 21.1 de Procedimiento Civil²³, permite, como cuestión de derecho, que cualquier persona intervenga en un pleito: (1) cuando por ley o por estas reglas se le confiere un derecho incondicional a intervenir; o **(2) cuando la persona solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado con la disposición final del pleito.**

La intervención es un mecanismo procesal útil y es frecuentemente empleado en la práctica que, de permitirse, el solicitante se convierte en parte para fines de la reclamación o defensa planteada.²⁴ Su mayor utilidad estriba en ofrecer protección a un nutrido e indefinido grupo de personas con variados intereses, en ocasiones de tremenda importancia pecuniaria o legal.²⁵ La interpretación de esta regla debe ser liberal y en el ánimo de proteger a terceras personas que no son

²⁰ *Id.*

²¹ Regla 51.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

²² *Id.*

²³ 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 21.1.

²⁴ *Doral Mortgage Corp. v. Alicea*, 147 D.P.R. 862 (1999); J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da. ed., San Juan, Puerto Rico, Publicaciones JTS, 2011, T. II, pág. 779.

²⁵ *Ready Mix Concrete, Inc. v. Ramírez de Arellano & Co. Inc.*, 110 D.P.R. 869 (1981).

partes en el pleito, que podrían ser muchas y que, además, podrían tener múltiples intereses en el litigio.²⁶ El criterio para determinar si se reconoce, o no, el derecho de intervención es práctico y no conceptual.²⁷ Responde a criterios tales como: (1) si existe de hecho un interés que amerite protección; y (2) si quedaría afectado, como cuestión práctica, por la ausencia del interventor en el caso. La determinación final depende del balance a lograrse entre el interés en la economía procesal, representada por la solución en un solo pleito de varias cuestiones relacionadas entre sí, y el interés en evitar que los pleitos se compliquen y eternicen innecesariamente.²⁸ Es importante destacar, que la doctrina actual no exige que el peticionario pueda estar luego impedido por una sentencia bajo la doctrina de cosa juzgada.²⁹

Uno de los aspectos más importantes, independientemente de las instancias de intervención como cuestión de derecho o en las intervenciones permisibles, es el momento en que se presenta la solicitud de intervención. En efecto, no es un término *talismánico* que resuelva el problema. Más bien dependerá de la totalidad de las circunstancias.³⁰ Es una cuestión discrecional que no será alterada en revisión por el tribunal apelativo a menos que se demuestre abuso de discreción.³¹

Por otro lado, nuestro Tribunal Supremo ha expresado en cuanto a la intervención post sentencia que:

Aunque la intervención, después de la sentencia, no es usual y no se concede generalmente, la misma procede, sin embargo, cuando es la manera más eficaz de proteger los derechos de unos interventores, que de otra forma quedarían obligados por las resultancias del fallo, máxime en un caso como este, en el cual la

²⁶ Cuevas Segarra, *op. cit.*

²⁷ *Ready Mix Concrete Inc. v. Ramírez de Arellano & Co., Inc.*, supra, pág. 873.

²⁸ *Chase Manhattan Bank v. Nesglo, Inc.*, 111 D.P.R. 767, 770 (1981).

²⁹ *Ortiz Alvarado v. Great American Life Assurance Company of PR*, 182 D.P.R. 48 (2011).

³⁰ Cuevas Segarra, *op. cit.*

³¹ *Id.*

otra parte afectada por las resultancias del fallo, no apela del mismo.³²

La consideración más importante al determinar si es oportuna la solicitud de intervención es si algunas de las partes existentes en el pleito ha sido perjudicada por la tardanza en solicitarla.³³ Si la sentencia no solo es firme, sino que ha sido ejecutada, la intervención es tardía.³⁴ Además, es regla generalmente aceptada que la intervención no procede cuando el asunto que se plantea es distinto al que se dirime en el pleito.³⁵

III.

Esencialmente, el Sr. Pandolfi de Rinaldis nos solicita que revoquemos la *Orden* del Tribunal de Primera Instancia en la cual les entregó la propiedad inmueble, objeto de la presente controversia, al Sr. Labarca Lagos y a la Sra. Martínez Rodríguez. Entiende que el Tribunal debe considerar primero si procede la intervención y luego dilucidar si procede la entrega del inmueble. No tiene razón.

No encontramos justificación en el expediente que nos lleve a concluir que el Tribunal de Primera Instancia haya actuado contrario al derecho aplicable al emitir el dictamen recurrido. Tras habersele solicitado la ejecución de una sentencia final y firme, el Foro de Primera Instancia concedió el remedio adecuado siguiendo el procedimiento establecido en la Regla 51.7 de Procedimiento Civil sobre las ventas judiciales. De este modo, al haber obtenido el inmueble mediante el referido proceso, el Sr. Labarca Lagos y la Sra. Martínez Rodríguez presentaron válidamente en el Registro de la Propiedad la Escritura de venta judicial, la cual fue inscrita a su nombre.

³² *Id.*; *Gerena v. Lamela*, 79 D.P.R., 578, 580-581 (1956).

³³ *Sepúlveda v. Maldonado Febo*, 108 D.P.R. 530 (1979).

³⁴ *Mercado Riera v. Tribunal Superior*, 89 D.P.R. 276 (1963).

³⁵ *Cuevas Segarra*, *op. cit.*, pág. 781.

Ausente defecto o irregularidad en el proceso, concluimos que el Tribunal de Instancia actuó correctamente al entregarle la propiedad a las personas que por ley tienen derecho a poseerla. Le corresponde ahora al Sr. Pandolfi de Rinaldis demostrar que tiene interés real en dicha propiedad y, de ser así, entonces podría impugnar el proceso de la venta judicial.

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal revisor pueda corregir un error de derecho cometido por el tribunal objeto de la revisión.³⁶ Distinto al recurso de apelación, el tribunal apelativo tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. Sin embargo, nuestra discreción debe ejercerse de manera razonable, procurando siempre lograr una solución justiciera, como ya señalamos.³⁷

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. A esos efectos, la referida Regla dispone 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

³⁶ *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 D.P.R. 630, 637 (1999).

³⁷ *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 D.P.R. 79, 91 (2001).

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.³⁸

Vale señalar que en cuanto a la denegatoria de un recurso de *certiorari* por este tribunal de apelaciones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha destacado que dicha acción no prejuzga los méritos del caso o la cuestión planteada, pudiendo ello ser reproducido nuevamente mediante el correspondiente recurso de apelación.³⁹ De esta forma, la parte afectada por la decisión que finalmente tome el Tribunal de Primera Instancia, no queda privada de la oportunidad de hacer ante el foro apelativo los planteamientos que entienda procedentes una vez se resuelva el pleito en el foro primario.⁴⁰

Conforme a lo anterior, el Sr. Pandolfi de Rinaldis no nos ha colocado en posición de determinar que el Foro primario actuó caprichosa y arbitrariamente o contrario a derecho. Por lo tanto, procede denegar el recurso. Sin embargo, reiteramos que, según la normativa expuesta, esta determinación no prejuzga los méritos del caso o la cuestión litigiosa planteada.

IV.

Por los fundamentos previamente expuestos, se *deniega* la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

³⁸ 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

³⁹ *García v. Padró*, 165 D.P.R. 324, 336 (2005).

⁴⁰ *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 D.P.R. 749, 755-756 (1992).