

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA Y FAJARDO  
PANEL VIII

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO  
DEMANDANTE RECURRIDO

v.

CARLOS MORALES  
VÁZQUEZ  
DEMANDADO RECURRENTE

KLCE201500739

*CERTIORARI*  
PROCEDENTE DEL  
TRIBUNAL DE PRIMERA  
INSTANCIA, SALA  
SUPERIOR DE CAROLINA

CIV. NÚM.  
F DC2012-0871

SOBRE:  
EJECUCIÓN DE  
HIPOTECA POR LA VÍA  
ORDINARIA

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez<sup>1</sup>, la Juez Gómez Córdova y la Juez Rivera Marchand y el Juez Bonilla Ortiz.

Gómez Córdova, Juez Ponente

## SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2015.

### I. Dictamen del cual se recurre

Comparece ante nosotros el señor Carlos A. Morales Vázquez mediante recurso de *certiorari* presentado el 3 de junio de 2015 y nos solicita que revisemos una resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, en virtud de la cual denegó la paralización del proceso de venta judicial de un inmueble de su propiedad objeto de un proceso de ejecución de hipoteca.

Por los fundamentos que a continuación exponemos, expedimos el auto solicitado, revocamos el dictamen recurrido y devolvemos el caso al foro primario para la continuación de los procesos conforme a lo aquí resuelto.

### II. Base jurisdiccional

Poseemos autoridad en ley para entender en los méritos de las controversias planteadas a base de los postulados normativos dispuestos en el Art. 4.006 (b) de la Ley Núm. 201-2003, mejor

<sup>1</sup> La Jueza Varona Méndez no interviene.

conocida como la “Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003”, y en las Reglas 31-40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 31-40.

### **III.      Trasfondo procesal y fáctico**

En junio de 2012 el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o recurrido) presentó una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra el Sr. Carlos A. Morales Vázquez (señor Morales Vázquez), dueño de una propiedad en el Cond. Playa Blanca en Carolina, Puerto Rico. El BPPR reclamó el principal de la deuda hipotecaria (\$69,900), \$16,598.75 por intereses acumulados, \$777.57 por cargos por demora y \$70,125 en honorarios de abogado, según pactados en la escritura de hipoteca.

Surge del expediente ante nuestra consideración que el 9 de junio de 2014, notificado el 12 de junio del mismo año, el foro primario dictó sentencia parcial condenando al señor Morales Vázquez al pago de las sumas reclamadas por el BPPR o, en su defecto, ordenó la venta en pública subasta de la propiedad.

Posteriormente, el representante legal del señor Morales Vázquez presentó una moción mediante la cual informaba un cambio en su dirección postal y consignó su nueva dirección postal. El 16 de enero de 2015, notificado el 23 de enero de 2015 el foro primario se dio por enterado del cambio de dirección del licenciado. Transcurrido cierto tiempo, el señor Morales Vázquez presentó una solicitud de paralización de subasta y venta judicial por falta de notificación. Adujo que el día de la vista de conferencia celebrada el 22 de abril de 2015 se enteró que el foro primario había ordenado la venta judicial del bien inmueble; no obstante alegó, que nunca fue notificado de dicha venta conforme a las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. En respuesta, el BBPR presentó una moción en oposición y adujo haber notificado la venta a las dos direcciones del señor Morales Vázquez, así como su representante legal. A esos efectos acompañó copia del edicto publicado en el Periódico El

Nuevo Día, una declaración jurada de una representante de dicho rotativo noticiosos y 3 acuses de recibo: dos de ellos dirigidos al señor Morales Vázquez y otro a su representante legal.

El 29 de abril de 2015, notificado el 4 de mayo de 2015, el foro primario declaró No Ha Lugar la moción de paralización presentada por el señor Morales Vázquez. Inconforme, acude ante nosotros el señor Morales Vázquez y sostiene que erró el foro recurrido al “declarar no ha lugar la solicitud de paralización de venta judicial, por falta de notificación.”

Atendido el recurso de *certiorari* presentado, el 23 de junio de 2015 emitimos una resolución mediante la cual le ordenamos a BPPR que fijara su posición para el 26 de junio de 2015. Esta resolución fue notificada el 24 de junio de 2015. Al presente, BPPR no ha comparecido. Ante ello, procedemos a resolver sin el beneficio de su comparecencia.

#### **IV. Derecho aplicable**

##### **A. La expedición del auto de *certiorari* para revisar asuntos post sentencia**

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, fue enmendada significativamente para limitar nuestra autoridad 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 que solamente podemos expedir dicho recurso cuando se recurra de un dictamen bajo las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, o cuando se trate de una denegatoria de una moción de carácter dispositivo. Sin embargo, a manera de excepción, podemos además revisar asuntos interlocutorios como “la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía,...casos de relaciones de familia,...casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación

constituiría un fracaso irremediable de la justicia”. Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

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.<sup>2</sup> Así lo sostuvo nuestro Tribunal Supremo al señalar lo siguiente:

Según aprobada en el año 2009, la Regla 52.1 alteró sustancialmente el enfoque prácticamente irrestricto característico de la revisión interlocutoria de las órdenes y resoluciones emitidas por el TPI hasta entonces vigente, dando paso a uno mucho más limitado. De esta manera, se pretendió atender los inconvenientes asociados con la dilación que el antiguo esquema ocasionaba en los procedimientos, así como la incertidumbre que se suscitaba entre las partes del litigio. Se entendió que, en su mayor parte, las determinaciones interlocutorias podían esperar hasta la conclusión final del caso para ser revisadas en apelación, conjuntamente con la sentencia dictada en el pleito. De igual forma, con el propósito de acelerar el trámite ante el foro apelativo intermedio, a través de la nueva regla se preceptuó que en los casos en que se denegase la expedición del recurso de *certiorari* no sería necesario que el tribunal expusiera sus razones para tal determinación. [Cita omitida]. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 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, tales determinaciones 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

---

<sup>2</sup> Informe Positivo del P. del C. 2249, Comisión de lo Jurídico y de Ética, pág. 25; Documentos Complementarios, Reglas de Procedimiento Civil de 2009, Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, pág. 3.

determinación post sentencia, debemos acudir directamente a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.

Al amparo de esta Regla, es preciso realizar un análisis y evaluar si a la luz de los criterios en ella enumerados se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto del *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999). No obstante, nuestra discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la encaminen, sino que contamos con los criterios enumerados en la precitada Regla para asistirnos en determinar si en un caso en particular procede que expidamos el auto discrecional del *certiorari*. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, pág. 338; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). La mencionada 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.

Como ya indicamos, los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder determinar, de manera sabia y prudente, si procede o no

intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que este se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

### **B. El proceso de venta judicial y el debido proceso de ley**

La Regla 51.7(a), 32 LPRA Ap. V, R. 51.7 (a), dispone todo lo relacionado al procedimiento a seguir en las ventas judiciales. A tales efectos la referida regla dispone:

(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 (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.

***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. [...] Será nula toda venta judicial que se realice sin dar cumplimiento al aviso de venta en la forma indicada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte que promueva la venta sin cumplir con tal aviso.***

...

32 LPRA Ap. V R. 51.7(a) (Énfasis nuestro)

Como es de observarse, la antes transcrita regla establece, en cuanto al aviso de venta, que antes de llevarse a cabo la referida venta de los bienes objeto de la ejecución, deberá darse publicidad por espacio de 2 semanas mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres sitios públicos del municipio en que ha de celebrarse dicha venta, como lo sería la Alcaldía, el tribunal y la colecturía. *R&G Mortg. v. Sustache Rivera*, 163 DPR 491, 497 (2004). En cuanto a la notificación por correo certificado con acuse de recibo, se ha resuelto que dicho requisito tiene

como propósito informar al demandado contra quien se ejecuta la sentencia de la celebración de la venta judicial. *Íd.*

El Tribunal Supremo ha resuelto que los requisitos de publicación y notificación enumerados en la antes citada Regla 51.7, *supra*, son requerimientos del debido proceso de ley. *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, 124 DPR 338, 391 (1989); véase además *CRUV v. Registrador*, 117 DPR 662 (1986). Por consiguiente, el no publicar el aviso de venta en la forma indicada en la ley o incurrir en otros vicios o defectos sustanciales, tiene como efecto la nulidad de la subasta. *Atanacia Corp. v. J. M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284 (1993); *Dapena Quiñones v. Vda. de Del Valle*, 109 DPR 138, 141 (1979); *R&G Mortg. v. Sustache Rivera*, *supra*. Cónsono con lo anterior es menester señalar que los defectos sustanciales que pueden anular una subasta, fueron expresados por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, *supra*, pág. 391–392, y son aquellos que constituyen defectos fundamentales del edicto de subasta que generan la erosión de derechos presentes, entre otros, la falta de notificación, error en la fecha de subasta, insuficiente publicación o deficiente descripción de la propiedad a realizarse. Tales vicios o defectos sustanciales, inextricablemente ligados al debido proceso de ley, niegan validez jurídica al edicto, independientemente de que se demuestre perjuicio a alguna parte. *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, *supra*.

Como es sabido, el debido proceso de ley es un derecho fundamental consagrado tanto en nuestra Constitución, como en la Constitución Federal. Artículo II, Sec. 7, Const. ELA, LPRA, Tomo 1; Emda. V y XIV, Const. EE.UU. Dicha garantía tiene dos vertientes, a saber, la sustantiva y la procesal. *E.L.A. et al. v. Molina Figueroa*, 186 DPR 461, 470 (2012). En su vertiente procesal, el debido proceso de ley asegura que la interferencia con los intereses de libertad o propiedad de las personas se lleve a cabo mediante un procedimiento justo e imparcial. Ello exige que en todo procedimiento adversativo se cumplan ciertos

requisitos, a saber: (1) la notificación adecuada de la reclamación presentada; (2) un proceso ante un juez imparcial; (3) la oportunidad de ser oído; (4) el derecho a contrainterrogar testigos y examinar la prueba presentada en su contra; (5) tener asistencia de abogado, y (6) que la decisión se base en el récord. *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 889 (1993). Ahora bien, aun cuando este principio constitucional está cimentado en la protección de los derechos sustanciales que ostenta todo individuo en nuestra jurisdicción, su aplicabilidad responde a consideraciones prácticas y circunstanciales. *Domínguez Talavera v. Tribunal Superior*, 102 DPR 423, 428 (1974).

En lo que a los procesos de naturaleza civil respecta, las Reglas de Procedimiento Civil disponen en su Regla 2, que todo pleito se inicia con la presentación de una demanda en el tribunal. 32 LPRA Ap. V, R. 2. Una vez presentada una demanda, el precepto constitucional del debido proceso de ley exige que al demandado se le notifique adecuadamente sobre la reclamación en su contra y que se le brinde la oportunidad de ser oído antes de que se les adjudiquen sus derechos y responsabilidades. *Álvarez Elvira v. Arias Ferrer*, 156 DPR 352, 364-366 (2002).

#### **V. Aplicación del derecho a los hechos del caso**

El señor Morales Vázquez sostiene que el foro primario erró al denegar su moción de paralización de la venta en pública subasta de la propiedad inmueble objeto de la ejecución. Fundamenta su contención en que la notificación de la venta en pública subasta fue defectuosa toda vez que fue enviada a la antigua dirección de su representación legal a pesar de que éste había informado, desde enero del año en curso, que su dirección postal había cambiado.

Los documentos que acompañan el recurso de *certiorari* presentado surge que en enero de 2015 el Lcdo. Luis F. Piñero Enríquez, representante legal del señor Morales Vázquez, informó su nueva dirección física y postal, siendo esta:



Edificio Asoc. de Maestros  
452 Ave. Ponce de León Ste. 515  
San Juan, PR 00918

El 23 de enero de 2015 el foro primario se dio por enterado sobre el cambio de dirección.

Ahora bien, al evaluar los acuses de recibo que el BPPR anejó a su *Moción acreditando cumplimiento con la Regla 51.8 (sic) de Procedimiento Civil*, notamos que la copia del aviso fue enviada a la antigua dirección del Lcdo. Piñero Enríquez:

654 Plaza Suite 1001  
654 Ave. Muñoz Rivera  
San Juan, PR 00918

Precisa mencionar que si bien la dirección a la cual fue enviada la notificación no era la correcta, el acuse de recibo aparece firmado por **Raysie Burgos** el 27 de marzo de 2015<sup>3</sup>.

Los planteamientos del señor Morales Vázquez unido a la documentación presentada por el BPPR, cuando menos, ponen en controversia la adecuación de la notificación de la orden de venta en pública subasta y, en consecuencia, el cumplimiento con los requisitos establecidos en la Regla 57.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Ante ello, correspondía que el foro primario celebrase ***una vista para resolver la controversia planteada***, conforme al inciso (a) de la antes citada Regla procesal. Esto cobra aun mayor relevancia ante un caso como el de epígrafe el cual implica una interferencia con el derecho de propiedad de una persona, que es reconocido constitucionalmente. Ante ello, resulta indispensable y meritorio que el foro primario le brindase al señor Morales Vázquez la oportunidad de ser oído y, por consiguiente, dirimir la controversia suscitada antes de declarar, de plano, no ha lugar la moción de paralización.

Concluimos, pues, que el error señalado sí fue cometido. Por consiguiente, conforme a la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, expedimos el auto solicitado, revocamos la resolución recurrida y

---

<sup>3</sup> Apéndice, pág. 16.

devolvemos el caso al foro primario para la celebración de una vista en la cual se dirima y resuelva la controversia suscitada en cuanto al incumplimiento con los requisitos de notificación exigidos por la Regla 57.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

#### **VI. Disposición del caso**

Por los fundamentos que anteceden, expedimos el auto solicitado, revocamos y devolvemos al foro primario para la celebración de la vista, conforme a lo aquí expuesto.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones