

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGUEZ-AGUADILLA  
PANEL ESPECIAL

JOHN ROBERT MOJICA,  
y otros

Apelados

v.

DAVID VALENTIN  
BAYON, MARIA DE LOS  
ANGELES VARGAS  
TORRES, Y LA  
SOCIEDAD DE  
GANANCIALES ENTRE  
ELLOS CONSTITUIDA

Apelantes

KLAN201500981

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala de  
Aguadilla

Civil. Núm.:  
A DP2013-0088

Sobre: Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y el Juez Rivera Torres.<sup>1</sup>

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de mayo de 2016.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones el Sr. David Valentín Bayón, la Sra. María de los Ángeles Vargas Torres y la Sociedad de Gananciales entre ellos constituida (en adelante los apelantes) mediante escrito de apelación y nos solicitan que revoquemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Aguadilla (en adelante el TPI) el 27 de mayo de 2015, archivada en autos ese mismo día. Mediante la misma el TPI declaró la nulidad de la venta judicial realizada el 30 de enero de 2013 efectuada en el caso civil núm. ACD2005-0082.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, revocamos la sentencia apelada.

---

<sup>1</sup> El Juez Rivera Torres comparece en sustitución de la Jueza Cortés González. (Véase Orden Administrativa TA-2016-004).

**I.**

Como señaló el TPI en la Sentencia apelada el presente caso tiene su génesis en el caso núm. ACD2005-0082 en el cual se suscribió un acuerdo de transacción para dar finalidad al pleito allí incoado.<sup>2</sup> El foro de instancia le impartió su aprobación y a esos efectos dictó Sentencia el 27 de febrero de 2006. De la referida Sentencia surge que se acordó la segregación de dos (2) lotes - denominados Lote tres (3) y Lote cuatro (4)- de una parcela de terreno ubicada en el Barrio Bejucos del término municipal de Isabela con una cabida superficial de aproximadamente 28,064.28 metros cuadrados. El lote tres (3) tenía una cabida superficial de 1024.5907 mc y el lote cuatro (4) de 1045.5011 mc. Dichos lotes serían en concepto de dación en pago de la cantidad adeudada de \$115,000.<sup>3</sup> Referente a cada lote, las partes tendrían las siguientes participaciones:

28.5% - Jeffrey Abreu Prosper, Lissette Alers Méndez y la Sociedad Legal de Gananciales.

39.9% - David Valentín Bayón, María de los Ángeles Vargas Torres, y la Sociedad Legal de Gananciales.

31.6 % - John Robert Mojica, Rosemary Díaz Montalvo y la Sociedad Legal de Gananciales.

En la referida sentencia el TPI estableció que la cabida de la finca principal, luego de segregarse el lote tres (3), o sea, el remanente, sería de 12,912.2776 mc.

Pasados seis años desde que se dictó la Sentencia en el caso núm. ACD2005-0082, el 13 de junio de 2012 se otorgó la Escritura Número Uno (1) sobre Compraventa, en la cual los apelados vendieron al apelante sus respectivas participaciones en el Lote tres (3) por la cantidad de \$34,557.50. Dicho lote fue valorado en \$57,500.00 conforme fue estipulado por las partes en su Acuerdo;

---

<sup>2</sup> Los demandantes son Jeffrey Abreu Prosper, Lissette Alers Méndez y la Sociedad Legal de Gananciales; David Valentín Bayón, María de los Ángeles Vargas Torres, y la Sociedad Legal de Gananciales; y John Robert Mojica, Rosemary Díaz Montalvo y la Sociedad Legal de Gananciales. El demandado lo era Miguel Ángel Oquendo Maldonado, Aida Nancy Garrau Hernández, y la Sociedad Legal de Gananciales.

<sup>3</sup> Véase Determinación de Hechos núm. 6 de la Sentencia.

por lo tanto, el apelante advino a ser el único dueño del Lote tres (3).

Previo a la otorgación de la referida escritura, esto es, el 1 de junio de 2012, las mismas partes que comparecieron en la escritura de compraventa presentaron una moción solicitando ejecución de sentencia y venta de bienes en el caso núm. ACD2005-0082. Las partes solicitaron la ejecución de la sentencia y venta de la parcela principal cuya cabida superficial era de aproximadamente 28,064.28 mc.<sup>4</sup> En dicha moción las partes alegaron que los demandados, a saber: Miguel Ángel Oquendo Maldonado, Aida Nancy Garrau Hernández, y la Sociedad Legal de Gananciales, no hicieron efectiva la sentencia dictada. Sin embargo, no hay duda alguna de que dicha moción estaba fundamentada en el incumplimiento con el acuerdo al no segregarse el Lote cuatro (4) del solar uno (1), finca principal de aproximadamente 28,064.28 mc.

En el edicto de subasta se describió la finca principal a subastarse de aproximadamente 28,064.28 mc. Se indicó, además, que el mínimo para la primera subasta del inmueble sería el dispuesto en la Sentencia, es decir, la suma de \$57,500.00, además de las costas, gastos y honorarios de abogado. Surge del Acta de Subasta que a la misma comparecieron Rosemary Díaz Montalvo, John Robert Mojica, David Valentín Bayón y la Lcda. Emma Rochet Santoro. El señor Valentín Bayón, aquí apelante, ofreció la cantidad de \$57,500.00 y no habiendo quien mejorara la oferta, se le adjudicó la finca.

Posteriormente se instó demanda ante el TPI por incumplimiento y daños y perjuicios contra los aquí apelados por éstos alegadamente haber incumplido con el acuerdo realizado en

---

<sup>4</sup> Véase, Apéndice del Recurso, pág. 18.

el caso núm. ACD2005-0082.<sup>5</sup> En dicha demanda alegaron que éstos violentaron el acuerdo, ya que el bien a subastarse tenía que adjudicarse entre todas las partes en común pro-indiviso, de acuerdo a los por cientos de participación convenidos en la Sentencia dictada en el caso núm. ACD2005-0082. Así solicitaron el cumplimiento específico y la cantidad de \$297,000.00 en daños económicos. En la contestación a la demanda los demandados (aquí apelantes) negaron haber incumplido el acuerdo, toda vez que el alguacil depositó el pago de los demandantes (los aquí apelados) para el fiel cumplimiento con el Acuerdo de Transacción, por lo que la demanda instada es cosa juzgada.

Luego de varios trámites procesales, la demanda se enmendó y los apelados incluyeron en sus alegaciones la nulidad de la subasta celebrada en el caso núm. ACD2005-0082 alegando que en el edicto de subasta la descripción del inmueble fue una errónea y deficiente.

El 11 de marzo de 2015 los apelados presentaron moción de sentencia sumaria parcial argumentando sobre la nulidad de la subasta realizada, toda vez que el bien inmueble subastado no fue descrito adecuadamente en el edicto publicado según lo requiere la Regla 51.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 51.7. Con la referida moción fue acompañada como prueba documental, el Acuerdo de Transacción, la Sentencia dictada en el caso núm. ACD2005-0082, el Edicto de Subasta, el Acta de Subasta, la Escritura de Compraventa del Lote tres (3) y la Escritura de Venta Judicial.<sup>6</sup>

Los apelantes presentaron su oposición a la moción de sentencia sumaria y a su vez solicitaron la sentencia sumaria por

---

<sup>5</sup> Los demandantes en el presente caso son Jeffrey Abreu Prosper, Lissette Alers Méndez y la Sociedad Legal de Gananciales y John Robert Mojica, Rosemary Díaz Montalvo y la Sociedad Legal de Gananciales. El demandado lo es David Valentín Bayón, María de los Ángeles Vargas Torres, y la Sociedad Legal de Gananciales. Véase las págs. 13 -16 del apéndice del recurso.

<sup>6</sup> Véase, Apéndice del Recurso, págs. 605-641.

la totalidad del caso.<sup>7</sup> Adujeron en síntesis que no procede la nulidad de la subasta, ya que el bien inmueble fue descrito adecuadamente según lo establece la Regla 51.7, *supra*, y sostuvieron que la descripción pública del inmueble era la que constaba inscrita en el Registro de la Propiedad. Como prueba documental acompañaron la demanda presentada en el caso núm. ACD2005-0082, la Sentencia dictada en el caso, la Resolución y Orden dictada el 21 de mayo de 2015 en ese mismo caso, el Acuerdo de Transacción, el plano del proyecto Quintas del Atlántico, la Moción en Ejecución de Sentencia, la Moción en oposición a retiro de fondos presentada en el caso núm. ACD2005-0082, el Edicto de Subasta y varios extractos de deposiciones tomadas a las partes incluyendo a la Lcda. Rochet Santoro.<sup>8</sup>

Consideradas las respectivas mociones de cada parte, conjuntamente con la prueba sometida, el TPI dictó la sentencia declarando *Con Lugar* la moción de sentencia sumaria presentada por los apelados. Además, concluyó que conforme a lo resuelto no procedía atender las demás reclamaciones incoadas.

Inconforme, los apelantes acuden ante este foro apelativo imputándole al foro de instancia la comisión de los siguientes errores:

A. ERRÓ EL TPI CUANDO CONCLUYÓ QUE EL EDICTO DE SUBASTA NO DESCRIBE ADECUADAMENTE EL LOTE SUBASTADO.

B. ASUMIENDO QUE EL EDICTO DE SUBASTA NO DESCRIBE ADECUADAMENTE EL LOTE SUBASTADO, ERRÓ EL TPI CUANDO DECLARÓ NULA LA SUBASTA NO OBSTANTE LOS APELADOS CONOCER EL ALEGADO DEFECTO EN LA DESCRIPCIÓN Y NO HABER DEMOSTRADO QUE SUFRIERON PERJUICIO.

C. ERRÓ EL TPI EN SU INTERPRETACIÓN DEL CASO ARROYO V. ORTIZ Y FRANCO, 133 DPR 62 (1993).

D. ERRÓ EL TPI CUANDO DECLARÓ NO HA LUGAR LA MOCIÓN DE SENTENCIA SUMARIA DE LOS APELANTES.

---

<sup>7</sup> Véase, Apéndice del Recurso, págs. 700 – 842.

<sup>8</sup> *Id.*

El 29 de julio de 2015 los apelantes presentaron *Moción solicitando se tenga el escrito de apelación como sometido sin oposición*. El 6 de agosto siguiente dictamos Resolución dando por sometido el caso. El 12 de agosto 2015 los apelados presentaron moción para oponerse a la solicitud de los apelantes. El 17 del mismo mes y año dictamos Resolución indicando “nada que proveer. Véase *Resolución* emitida el 6 de agosto de 2015.” Los apelados solicitaron reconsideración, los apelantes se opusieron a la misma y mediante Resolución del 19 de enero de 2016 la declaramos *No Ha Lugar*. El 3 de febrero siguiente los apelados presentaron segunda moción de reconsideración, la cual fue atendida mediante Resolución el 11 de febrero siguiente y declaramos “nada que proveer. Véase nuestra Resolución del 19 de enero de 2016.”

Examinado el escrito de apelación presentado sin oposición y conforme a la prueba acompañada, estamos en posición de resolver.

## II.

### A. Sentencia Sumaria

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 LPRA, Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Meléndez v. M. Cuebas*, 2015 TSPR 70.

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la

inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. JTS 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de naturaleza tal que “permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes.” *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, supra, págs. 213-214, seguido en *Meléndez v. M. Cuevas*, 2015 TSPR 70, págs. 9-10.

Procede entonces que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos, y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Nieves Díaz v. González Massas*, supra; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, supra; *Meléndez v. M. Cuevas*, 2015 TSPR 70, en la pág. 10.

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente contravirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*,

136 DPR 881, 913-914 (1994). Es por ello, que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra.

De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, éstas deben resolverse en contra del promovente, ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA*, 152 DPR 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR 714, 720 (1986).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, supra. Además, la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, supra; *Luán Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 665 (2000); *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, 576 (1997); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, supra. Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las apoyen no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR en la pág. 216.

En todo caso, la doctrina establece que los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria deben verse en la forma más favorable a la parte que se opone a la moción, concediéndole el beneficio de toda inferencia que razonablemente pueda derivarse de ellos. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, supra, a



la pág. 720. Incluso, el Tribunal Supremo ha establecido que el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica necesariamente que proceda la sentencia sumaria. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra.

En fin, el tribunal dictará sentencia sumariamente si de los documentos presentados se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente. Del mismo modo, el tribunal puede dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia que existe entre las partes y que sea separable de las controversias restantes. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e).

Como foro apelativo, al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). La revisión de este tribunal es una *de novo*, en la que debemos examinar el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra. En nuestra revisión, también debemos cotejar que, tanto la solicitud de sentencia sumaria como la oposición presentada, cumplen con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, ya citada. Además, debemos enumerar los

hechos que consideramos están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, debemos revisar *de novo* si el foro de instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia.

*Meléndez v. M. Cuebas*, supra, a la pág. 21.

En resumen, el tribunal de instancia, en ejercicio de su jurisdicción original, o el foro apelativo, al evaluar la moción de sentencia sumaria *de novo*, no deben dictar o confirmar, respectivamente, la sentencia sumaria cuando (1) existen hechos esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción que existe una controversia real sobre algún hecho material; (4) como cuestión de derecho no procede conceder el remedio de modo apremiado. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, supra; *Meléndez v. M. Cuebas*, supra.

#### B. Aviso de ventas judiciales

Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que la publicación de los avisos de venta con anterioridad a la celebración de la subasta, es un requisito fundamental íntimamente ligado al debido proceso de ley. *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, 124 DPR 388, 391 (1989).

Con la aprobación de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 la anterior Regla 51.8, 32 LPRA Ap. III, R. 51.8 se convirtió en la Regla 51.7, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7. Sin embargo, ésta última no alteró los requisitos que debe contener el aviso de venta judicial. En lo aquí pertinente la Regla 51.7 dispone en su inciso (a) lo siguiente:

(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. [...]

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

La referida regla es clara al establecer que se requiere una descripción *adecuada* de los bienes a ser vendidos y una referencia sucinta a la sentencia a ser satisfecha. Además expresa diáfananamente que es nula toda venta judicial que se realice sin dar cumplimiento a los requisitos establecidos.

De otra parte, las subastas son procedimientos informales *sui géneris* que gozan de ciertas características adjudicativas. *RBR Construction, S.E. v. Autoridad de Carreteras y Transportación de P.R. y su Junta de Subasta*, 149 DPR 836 (1999). Tiene como propósito la venta pública de bienes o alhajas al mejor postor.<sup>9</sup> Por ello la importancia de una descripción *adecuada* del bien a venderse.

En *Dapena Quiñónez v. Vda. de Del Valle*, 109 DPR 138, 141 (1979), citado con autoridad en *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa Ramírez*, *supra*, el Tribunal Supremo intimó algunas deficiencias del aviso de subasta que podrían afectar la validez del proceso de subasta y expresó lo siguiente:

La omisión no tiene el gravamen ni genera la erosión de derechos presentes en defectos fundamentales del edicto de subasta como lo son, entre otros, la falta de notificación a acreedores posteriores, error en la fecha de subasta, insuficiente publicación o **deficiente descripción de la propiedad a realizarse**. Tales vicios o defectos substanciales, inextricablemente ligados al debido proceso de ley, niegan validez jurídica al edicto,

<sup>9</sup> Véase definición de Subasta. Diccionario de la Real Academia Española, ed. del Tricentenario.

independientemente de que se demuestre perjuicio a alguna parte y se hallan, por tanto, dentro del campo de depuración en que se ejercitan la acción supervisora y la iniciativa del tribunal. [Énfasis Nuestro]

### III.

Los apelantes aducen que el TPI erró al concluir que el edicto o aviso de venta judicial no describía adecuadamente el lote a ser subastado. En su segundo error señalan que erró el TPI al declarar nula la subasta, a pesar de que los apelados conocían el alegado defecto en la descripción y no demostraron que sufrieron perjuicio. En su tercer error señalan que el TPI erró en su interpretación del caso *Arroyo v. Ortiz y Franco*, 133 DPR 62 (1993). Por último, señalan que erró el TPI al declarar *no ha lugar* su moción de sentencia sumaria. Por estar los errores íntimamente relacionados, los discutiremos en conjunto.

En lo aquí pertinente, el Edicto de Subasta se publicó los días 11 y 18 de diciembre de 2012 en el periódico de circulación general, *El Nuevo Día*. El referido edicto indicaba lo siguiente:

El Alguacil que suscribe por la presente CERTIFICA, ANUNCIA Y hace CONSTAR:

Que en cumplimiento de un Mandamiento de Ejecución de Sentencia que la sido dirigido al Alguacil que suscribe por la Secretaria del TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, CENTRO JUDICIAL DE AGUADILLA, SALA SUPERIOR, en el caso de epigrafe procederá a vender en pública subasta al mejor postor en efectivo, cheque certificado en moneda legal de los Estados Unidos de América el día treinta (30) de enero de dos mil trece (2013). A las once de la mañana, en su oficina sita en el local que ocupa en el edificio del TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA CENTRO JUDICIAL DE AGUADILLA SALA SUPERIOR, **todo derecho, título e interés que tenga la parte demandada de epigrafe en el inmueble de su propiedad que ubica en el Barrio Bejucales de Isabela, Puerto Rico** que se describe a continuación:<sup>10</sup>

“-SOLAR UNO (1) RÚSTICA: Parcela de terreno ubicada en el Barrio Bejucos del término municipal de Isabela, Puerto Rico, conteniendo una **cabida superficial de VEINTIOCHO MIL SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON VEINTIOCHO CENTESIMAS (28,064.28 m/c)**, igual a siete cuerdas con mil cuatrocientos tres diez milésimas de otra (7.1403 Cds). En lindes al NORTE, en tres alineaciones continuadas, una de treinta y cuatro metros con novecientos cincuenta y siete milésimas (34.957 metros), otra de cuarenta y tres metros con quinientas noventa y siete milésimas (43.597 metros), con terrenos de Germ[á]n Hau y otra de treinta y tres metros con seiscientos ochenta y una milésima (33.681 metros), con terrenos de Germán

<sup>10</sup> Véase, Apéndice de Recurso, pág. 20.

Hau y Doctor José Abreu Elías; al SUR, en ciento treinta metros con ochocientos veinticinco milésimas (130.825 metros), con Felipe Dorta; al ESTE, en tres alineaciones continuadas, una de cuarenta y un metros con dieciséis centésimas (41.16 metros), con Pablo Badillo, otra de diez metros (10.00 metros) con área dedicada a Uso Público y otra de ciento setenta y un metros con quinientos noventa y ocho milésimas (171.598 metros) con solar número Dos y al OESTE, en una alineación de doscientos treinta y cuatro metros con quinientos treinta y cinco milésimas (234.535 metros) con terrenos de Dr. José Abreu Elías.-----

-Inscrita al folio 285 del tomo 266 de Isabela, Finca número 13,675, Registro de la Propiedad Sección de Aguadilla.-----

El **tipo mínimo** para la primera subasta del inmueble antes relacionado, será el dispuesto en la Sentencia, es decir la suma de **\$57,500.00**, además de las costas, gastos y honorarios de abogado.

En **27 de febrero de 2006 se dictó la Sentencia a ejecutarse en el caso de epígrafe y en fecha de 2 de marzo de 2006 se anotó en autos, la cual por estipulación de las partes, es final, firme e inapelable desde el momento de su notificación.** En fecha 24 de marzo de 2010, se dictó Orden de Embargo y se expidió Mandamiento en fecha 30 de marzo de 2010 al Registro de la Propiedad, Sección de Aguadilla, el cual fue anotado al folio 202 del Tomo 488 Ahora de Isabela, finca 13675, anotación identificada con la letra A.

Dicha subasta se llevará a cabo **para con su producto satisfacer al Demandante total o parcialmente según sea el caso el importe de la Sentencia que ha obtenido ascendente a la suma de \$57,500.00** por concepto de principal, más intereses al tipo legal. [...] (Énfasis Nuestro)

En el Acta de la subasta celebrada el 30 de enero de 2013 se describió nuevamente la propiedad subastada con la misma descripción que se utilizó en el Edicto. Al final de la referida descripción del inmueble se añadió el siguiente párrafo:<sup>11</sup>

Luego de descontadas todas las segregaciones de las cuales ha sido objeto [solar uno (1)], **queda un remanente sin describir en el Registro de la Propiedad** de doce mil novecientos dos punto dos mil setecientos setenta y seis metros cuadrados **(12,902.2776 m.c.)**. [Énfasis Nuestro]

Por ende, surge de la propia prueba documental, acompañada en las mociones de sentencia sumaria, esto es la Sentencia dictada por el TPI el 27 de febrero de 2006, que **todo derecho, título e interés la parte demandada sobre la finca principal de 28,064.28 mc es de 1045.5011 mc.** La descripción del Lote cuatro (4) fue lo acordado como entrega en dación en pago. En el Acta de la subasta se indicó que quedaba un

<sup>11</sup> Véase, Determinación de Hechos núm. 14 de la Sentencia, págs. 181-183 del apéndice del recurso.

remanente de 12,902.2776 mc. El referido remanente fue como resultado de la segregación y venta del Lote tres (3). El remanente fue estipulado por las partes en el Acuerdo y así surge de la Sentencia dictada por el TPI el 27 de febrero de 2006. Ambos constan en el edicto de subasta. En consecuencia, erró el TPI al concluir que en el Edicto de Subasta el inmueble a subastarse fue descrito erróneamente. Todo derecho, título e interés de la parte demandada era sobre la finca principal de 28,064.28 mc.<sup>12</sup>

Como ya señaláramos, no existe controversia alguna en cuanto al hecho de que dicha descripción corresponde a la finca principal identificada como solar uno (1) el cual pertenecía al señor Miguel Ángel Oquendo Maldonado y se iban a segregar los **dos lotes** (Lote 3 y Lote 4).<sup>13</sup> A cada uno de los lotes (3 y 4) se le asignó un valor de \$57,500.00.<sup>14</sup> El Lote tres (3) de aproximadamente 1024.5907 mc fue segregado y vendido al apelante conforme surge de la Escritura de Compraventa Número (1) otorgada el 13 de junio de 2012.<sup>15</sup> En cuanto a la referida escritura no surge de los documentos ante la consideración del TPI su presentación al Registro de la Propiedad. Sin embargo, es un hecho incontrovertible que solamente el Lote cuatro (4) cuya cabida era de 1045.5011 mc fue el terreno que no se segregó y por consiguiente nunca fue adjudicado a las partes por lo que el remanente era de 12,912.2776 mc.<sup>16</sup> Tal y cual se expresó en el Acta de Subasta, mas era un hecho conocido por todas las partes en atención a los acuerdos que ellos mismos llegaron en el caso núm. ACD2005-0082.

Por lo antes expresado, concluimos que la descripción de la finca en el aviso de subasta era totalmente adecuada. Además

---

<sup>12</sup>Véase Determinación de Hechos núm. 16 de la Sentencia.

<sup>13</sup> Véase Determinación de Hechos núm. 3 de la Sentencia.

<sup>14</sup> Véase Determinación de Hechos núm. 4 de la Sentencia.

<sup>15</sup> Véase Determinación de Hechos núm. 5 de la Sentencia.

<sup>16</sup> Véase Determinación de Hechos núm. 8 de la Sentencia.

entendemos que es importante señalar nuevamente que del Acuerdo Transaccional celebrado entre las partes surge claramente que los \$57,500.00 fue el valor que se le asignó a cada uno de los lotes a segregarse en concepto del pago que debía realizar el señor Miquel Oquendo el cual fue estipulado en \$115,000.00. La Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *antes citada*, lo que exige es una descripción adecuada, no perfecta, de los bienes a ser vendidos.

Por último, el caso *Arroyo v. Ortiz y Franco*, supra, refuerza la posición de la parte apelante. Allí la controversia versaba sobre la omisión de indicar en el edicto de subasta el tipo mínimo de remate. El Tribunal Supremo resolvió que en ese caso no hacía sentido anular la subasta celebrada por dicha omisión, ya que el precio tasado por las partes en la escritura de constitución de hipoteca era inferior al monto de la sentencia a ser ejecutada, cuyo monto sí fue informado en el referido aviso. Además, nuestro más alto foro estableció claramente que “...las personas que se interesan en participar en la subasta habrán de recurrir previamente al expediente...” *Id.*, pág. 71. Así pues, “[s]in un examen de dicho expediente, a ninguna persona sensata se le ocurriría hacer una decisión respecto a si le conviene o no participar en la subasta de que se trate.” *Id.* Bastaba que los apelados consultaran el expediente para dilucidar cualquier duda razonable, que aun pudiesen tener sobre la identidad de los derechos subastados.

De igual manera, el presente caso es distinguible a los hechos de los casos atendidos por los paneles hermanos en el caso núm. KLCE201201511 *Firstbank PR v. Mulero Fernández*, y el caso núm. KLCE201201662 *Banco Popular v. Ramírez Ortiz*. En *Firstbank PR v. Mulero Fernández*, supra, se resolvió que un error en la dirección física del inmueble localizada al final del aviso no anulaba la subasta. Por el contrario, surge de la sentencia que el

inmueble fue descrito correctamente en detalle en todos los edictos publicados de aviso de venta.<sup>17</sup> Por otra parte, en *Banco Popular v. Ramírez Ortiz*, supra, se resolvió que la dirección residencial o postal no es criterio indispensable que deba incluirse en el edicto, por lo que el error en el nombre actual de la calle donde ubica el inmueble no es causa de nulidad de ese aviso público.

En conclusión, el TPI erró al declarar *no ha lugar* a la moción de sentencia sumaria presentada por el apelante. Por lo tanto, se cometieron los errores señalados en el recurso.

#### IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, revocamos al Tribunal de Primera Instancia en su determinación de sentencia sumaria y devolvemos el caso a dicho foro para la continuación de los procedimientos, conforme a lo aquí dispuesto.

Notifíquese.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>17</sup> Señaló el panel que, además de hacer referencia a la sentencia, el aviso de venta describió el inmueble en controversia en su localización, su cabida, sus áreas, su participación en los elementos comunes del condominio y, en específico, se designó correctamente como el apartamento 702.