Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VII

ROOSEVELT REO PR CORP. Apelado v. JOSÉ F. COLÓN O´NEILL; SU ESPOSA, FLORA MARÍA ACOSTA CANAS; Y LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES GANANCIALES COMPUESTA ENTRE AMBOS Apelantes	KLAN201501915	*APELACIÓN* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón Civil número: D CD2012-3341 Sobre: Cobro de Dinero y Ejecución de Hipoteca por la Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el juez Piñero González, y las juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Birriel Cardona, Juez Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2016.

Comparece ante nos José Colón O'Neill t/c/c José Francisco Colom O'Neill (el señor Colón), su esposa Flora María Acosta Canas t/c/c Flora M. Acosta Canas (la señora Acosta), y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos (el matrimonio Colón-Acosta) mediante recurso de apelación y nos solicita la revisión de la resolución emitida el 18 de noviembre de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI) y notificada a las partes el 1 de diciembre de 2015. En la referida resolución, se declaró no ha lugar el escrito titulado Urgente Solicitando que se Declare Nula la Subasta presentado por el matrimonio Colón-Acosta. Ya que el

recurso solicita la revisión de una resolución interlocutoria y no de una sentencia, acogemos el mismo como certiorari.

Por los fundamentos que se exponen a continuación se expide el auto de certiorari y se confirma la resolución del foro primario.

-I-

El caso de autos comenzó con la presentación de una demanda por Doral Bank contra el matrimonio Colón-Acosta sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria con fecha de 7 de diciembre de 2012. Posteriormente, el 13 de mayo de 2015 Doral Bank presentó una Moción Solicitando Anotación de Rebeldía y para que se dicte Sentencia conforme a la Regla 45.2(b) de Procedimiento Civil. Señaló que la señora Acosta fue emplazada el 24 de enero de 2013 y el señor Colón fue emplazado el 4 de abril de 2013 mediante la publicación de un edicto, sin embargo, estos no habían comparecido. En vista de ello, solicitaba que se dictara sentencia en rebeldía en su contra. La moción fue acompañada de copia del pagaré, la Escritura de Hipoteca, y la Certificación Registral acreditando la inscripción de la Escritura de Hipoteca. El 20 de mayo de 2013, el foro primario procedió a anotar la rebeldía en contra del matrimonio Colón-Acosta y, en su consecuencia, el 30 de mayo de 2013 emitió una sentencia en rebeldía la cual fue notificada mediante edicto. La misma ordenaba la venta de la propiedad hipotecada objeto de la controversia entre las partes mediante pública subasta.

El 7 de junio de 2013, Doral Bank presentó una Moción al Expediente Judicial sobre Cumplimiento de la Regla 65.3(c) de Procedimiento Civil de 2009. Manifestó que el 5 de junio de 2013 se había notificado la sentencia por edicto en un periódico de circulación general y que la misma también había sido notificada por correo certificado.

El 13 de agosto de 2013, Doral Bank presentó una Moción Urgente para Sustituir a Parte Demandante en la cual expresaba haber cedido ciertos activos a Doral Recovery II, LLC (Doral Recovery), por lo que, solicitaba que el TPI emitiera una orden a los efectos de reconocer a Doral Recovery como cesionario de las facilidades crediticias objetos del caso. El 8 de noviembre de 2013, el foro de instancia emitió una orden autorizando la sustitución por Doral Recovery.

Así las cosas, el 17 de septiembre de 2014 Roosevelt REO PR Corp (la parte recurrida) presentó una Moción Urgente en Solicitud de Sustitución de Parte Demandante. Expuso que la parte recurrida había adquirido todo interés de Doral Recovery, entre ellos el crédito objeto del caso de autos, por lo que, solicitaban que el TPI emitiese una orden sustituyendo esta parte. Evaluada la moción, el 28 de octubre de 2014 el foro primario emitió una orden declarando ha lugar la moción.

El 28 de octubre de 2014, el matrimonio Colón-Acosta presentó una Moción Urgente Solicitando la Paralización de Subasta por derecho propio. Acredita que la sentencia en el

caso de autos fue emitida el 2 de diciembre de 2013 y notificada el 2 de enero de 2014, a tal efecto, era final y firme. Plantea que a pesar de que la subasta está pautada para el 10 de noviembre de 2014, estos tienen pendiente un trámite de "shortsale" de la propiedad en controversia. En vista de ello, solicitaban que el foro primario dejara sin efecto la subasta y les diera la oportunidad de vender la propiedad para pagarle a la parte recurrida con el producto de esta venta. Evaluada la moción, el foro primario emitió una orden dejando sin efecto la subasta y concediéndole al matrimonio Colón-Acosta treinta (30) días para completar el "short sale" o informar el estado de la compraventa. Transcurrido el término provisto sin que se expresara el matrimonio Colón-Acosta, el foro primario señaló como fechas de subasta el 8, 15 y 22 de julio de 2015. El 22 de julio de 2015 se celebró la subasta y se le adjudicó la buena pro a la parte recurrida.

El 13 de agosto de 2015, el matrimonio Colón-Acosta presentó su Moción Urgente solicitando Paralización de Lanzamiento por Negociación. Reconoció que la subasta se había celebrado el 22 de julio de 2015. Esbozó que se encontraban en negociaciones y tenían una reunión pautada para el 13 de agosto de 2015 con el representante del inversionista. En vista de ello, solicitaron que no se expidiera la orden de lanzamiento en el caso de autos. En su consecuencia, el TPI le ordenó a la parte recurrente a replicar la misma dentro de un término de veinte (20) días.

El 11 de septiembre de 2015, la parte recurrida presentó una Moción en Cumplimiento de Orden y Reiterando Solicitud de Orden de Posesión. Expresó que no había negociación alguna desarrollándose entre las partes y acompañó la moción con una declaración jurada evidenciando esta aseveración. Resaltó que la intención de la parte recurrida era entrar en posesión de la propiedad en controversia. Por su parte, el matrimonio Colón-Acosta presentó una moción urgente solicitando que se declarara nula la subasta. Fundamentó la misma en que: (1) nunca hubo sustitución de la parte recurrida; (2) nunca fue asignado un mediador al caso a tenor con la Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en procesos de ejecuciones de hipotecas de una vivienda principal; y (3) la subasta era nula por no cumplir con el "Truth in Lending Act". Evaluados los escritos de las partes, el foro primario emitió una resolución en la cual declaró no ha lugar la moción declarando la nulidad de subasta. En su parte pertinente dispuso lo siguiente:

> Del estudio del expediente en su totalidad surge que el 17 de septiembre de 2014, Doral Recovery II, LLC solicitó ser sustituido por Roosevelt REO PR Corp., ya que este último había adquirido todo interés de Doral Recovery II, LLC en el préstamo objeto de controversia en el presente caso. Asimismo, el 28 de octubre de 2014, este tribunal dictó una Orden en la que autorizó la sustitución de parte.
>
> En relación a la alegación de la parte demandada de que se encuentra en la mejor disposición de comprar el inmueble objeto de controversia en el pleito, y que ha contratado a un corredor de bienes raíces para dicha gestión, **la misma es académica**. El 22 de julio de 2015, se celebró

> una subasta en la que se adjudicó la buena pro a la parte demandante, Roosevelt REO P.R. Corp., por lo que la parte demandada perdió el derecho a adquirir la propiedad.
>
> […]
>
> De lo anterior podemos colegir que debido a que la Sentencia de este caso se dictó en rebeldía, la parte demandada no tiene derecho a mediación alguna. Asimismo, la parte demandada debió levantar sus defensas en su primera alegación responsiva en la demanda; sin embargo, la parte demanda no compareció, por lo que se dictó sentencia en rebeldía. **En este caso, existe una sentencia final y firme, que no fue apelada.** Además, se realizó una subasta en la que la parte demandante advino licitadora de la misma. Por lo tanto, la parte demandada perdió su derecho a levantar las defensas que debió presentar en su primera alegación responsiva. (Énfasis nuestro).

Inconforme, el matrimonio Colón-Acosta presentó el recurso ante nos. Por su parte, la parte recurrida presentó su Oposición. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes procedemos a resolver.

-II-

-A-

Bien es sabido que el auto de certiorari, es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, hoy conocido como la Ley de Recursos Extraordinarios, 32 L.P.R.A. §3491. Este recurso procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo.

El recurso de certiorari es discrecional y los tribunales deben utilizarlo con cautela y sólo por

razones de peso. (Énfasis suplido.) Pérez v. Tribunal de Distrito, 69 D.P.R. 4 (1948). 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 son planteados mediante el recurso de certiorari, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-A, R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso. 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 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.

Por lo general, los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos por el Tribunal de Primera Instancia, "salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial". Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 D.P.R. 170, 181 (1992).

La discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Ramírez Ferrer v. Policía de P.R., 158 D.P.R. 320 (2002). Se incurre en abuso de discreción cuando el juez: (1) no toma en cuenta un hecho material que no podía ser pasado por alto; (2) le concede gran peso a un hecho irrelevante y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o (3) considera todos los hechos materiales y descarta los irrelevantes, pero los sopesa livianamente. Ramírez Ferrer v. Policía de Puerto Rico, Id. En cambio, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso. Sierra v. Tribunal Superior, 81 D.P.R. 554 (1959).

-B-

La figura de la rebeldía está regulada por la Regla 45 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. El mecanismo de

anotación de rebeldía se encuentra constituido en la Regla 45.1, 32 L.P.R.A. Ap. V, la cual dispone:

> **Cuando una parte contra la cual se solicite una sentencia que concede un remedio afirmativo haya dejado de presentar alegaciones o de defenderse en otra forma según se dispone en estas reglas, y este hecho se pruebe mediante una declaración jurada o de otro modo, el Secretario o Secretaria anotará su rebeldía.**
>
> El tribunal a iniciativa propia o a moción de parte, podrá anotar la rebeldía a cualquier parte conforme a la Regla 34.3(b)(3) de este apéndice.
>
> Dicha anotación tendrá el efecto de que se den por admitidas las aseveraciones de las alegaciones afirmativas, sujeto a lo dispuesto en la Regla 45.2(b) de este apéndice.
>
> La omisión de anotar la rebeldía no afectará la validez de una sentencia dictada en rebeldía. (énfasis nuestro).

Este remedio opera en dos situaciones, a saber: cuando el demandado no cumple con el requisito de comparecer a contestar la demanda o en las situaciones en que una de las partes en el pleito ha incumplido con algún mandato del tribunal, lo que motiva a éste a imponerle la rebeldía como sanción. Ocasio v. Kelly Services, 163 D.P.R. 653, 670 (2005); Álamo v. Supermercado Grande, Inc., 158 D.P.R. 93, 100 (2002). La Regla 45.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, le permite a la secretaria de los tribunales anotarle la rebeldía a una persona que no comparece en autos a pesar de haber sido emplazada. Asimismo, los tribunales pueden, a iniciativa propia o a solicitud de parte, tramitar un caso en rebeldía como sanción judicial por incumplir con órdenes o dejar de

continuar compareciendo al pleito. Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, 183 D.P.R.580, págs. 587-588; Continental Ins. Co. v. Isleta Marina, 106 D.P.R. 809, 815 (1978).

En esencia, las consecuencias de la anotación de rebeldía se pueden resumir en dar por admitidos todos los hechos bien alegados en la demanda y en autorizar al tribunal para que dicte sentencia, si ésta procede como cuestión de derecho. Rivera Figueroa v. Joe´s European Shop, 183 D.P.R.580, 590 (2011); Continental Ins. Co. v. Isleta Marina, Inc., 106 D.P.R. 809 (1978). El propósito de estar sujeto a esta anotación es como disuasivo contra aquellos que puedan recurrir a la dilación como un elemento de su estrategia en la litigación. J.A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, San Juan, Ed. Luiggi Abraham, 2011, T. IV, pág. 1339. Nos explica el Tribunal Supremo al citar a Cuevas Segarra:

> El trámite en rebeldía se fundamenta en la obligación de los tribunales de evitar que la adjudicación de causas se paralicen simplemente por la circunstancia de que una parte opte por detener el proceso de litigación. Conforme a ello, el mismo opera como remedio coercitivo contra una parte adversaria la cual, habiéndosele concedido la oportunidad de refutar la reclamación, por su pasividad o temeridad opta por no defenderse. (Citas omitidas). Ocasio Méndez v. Kelly Services, Inc., *supra*, pág. 671. Véase además, Vizcarrondo Morales v. MVM, Inc., 174 D.P.R. 921 (2008).

-C-

La Ley 184–2012, conocida como Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal fue

aprobada el 17 de agosto de 2012 y sus disposiciones entraron en vigor el pasado 1 de julio de 2013. Dicho estatuto fue creado con el propósito de establecer un proceso compulsorio de mediación entre el acreedor hipotecario y el deudor hipotecario en los procesos de ejecución de hipoteca (foreclosure) de cualquier propiedad de vivienda principal en Puerto Rico por cualquier entidad bancaria.

La Ley 184–2012 define, en su Artículo 2(b), el concepto de mediación compulsoria, disponiéndose que:

> [e]n los casos en que un acreedor hipotecario pueda iniciar un proceso de ejecución de hipoteca, o el cual pueda culminar en la venta judicial, de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal, se celebrará una reunión compulsoria de mediación conducida en una sala o salón del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, pero que no podrá ser en las oficinas del acreedor hipotecario o de sus abogados o representantes legales o asesores, y presidida por un mediador seleccionado por las partes, en el curso de un procedimiento de ejecución de hipoteca sumario y/o ordinario. En dicha reunión el acreedor hipotecario notificará al deudor hipotecario todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. El propósito u objetivo será poder llegar a un acuerdo o modificación que permita al deudor hipotecario establecer un acuerdo de pago u otra alternativa satisfactoria a las partes y no perder su vivienda principal.

En los casos en que el tribunal determine que procede hacer un referido a mediación compulsoria al amparo de la Ley 184, *supra,* el juez o jueza deberá tomar como guía lo establecido en el Artículo 3 del precitado estatuto. El artículo 3 establece lo siguiente:

> Será deber del Tribunal, en los casos que considere necesarios, dentro de los sesenta (60) días **después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado** y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, bajo apercibimiento de desacato, una vista o acto de mediación compulsorio que presidirá un mediador seleccionado por las partes y que tendrá lugar en cualquier salón o sala del tribunal o en aquel lugar que las partes en acuerdo con el mediador seleccionen, todas las alternativas disponibles en el mercado para poder evitar la ejecución de la hipoteca o la venta judicial de una propiedad residencial que constituya una vivienda principal. **Esto será un requisito jurisdiccional** en los procesos a llevarse a cabo ante los Tribunales de Puerto Rico que envuelvan un proceso para la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya una vivienda personal del deudor o de los deudores **sin cuyo cumplimiento no podrá dictarse sentencia o celebrarse la venta judicial de la propiedad gravada con la hipoteca cuya ejecución se solicita.** De no presentarse el deudor, al procedimiento de mediación o de no cumplir con el acuerdo alcanzado con el acreedor hipotecario como resultado del proceso de mediación, la institución financiera actuará de la forma acordada en el contrato o pagaré efectuado el día de la transacción original de hipoteca. El deudor tendrá derecho únicamente a un procedimiento de mediación en la acción civil que se le presente para la ejecución de la hipoteca sobre la propiedad residencial que constituya su vivienda principal, **siempre y cuando el deudor hipotecario demandado no se encuentre en rebeldía**, o que por alguna razón o sanción sus alegaciones hayan sido suprimidas o eliminadas por el tribunal.

La aplicación de la Ley 184, *supra*, en los casos que involucran la ejecución de una hipoteca garantizada con una propiedad residencial que constituya vivienda principal del deudor no es discrecional de los magistrados. Su obligatoriedad es tal que en su Artículo 3 claramente dispone que la celebración de una vista o acto de mediación

compulsorio será un requisito jurisdiccional en estos casos donde se trate de una propiedad que constituya la vivienda principal del deudor.

En su artículo 7, además, dicha ley dispuso que la Oficina de la Administración de los Tribunales debería, previo a la vigencia de la ley, aprobar un reglamento a los efectos de establecer un procedimiento adecuado para la implementación del estatuto. El 11 de junio de 2013 la Oficina de la Administración de los Tribunales emitió la Circular Núm. 30 en la que estableció el procedimiento compulsorio que han de observar los tribunales para la mediación mandatada para estos casos de ejecución de hipotecas.

Tanto en el Art. 3 como en la página 2 de la Carta Circular se establece que el referido a la sesión de mediación compulsoria no procederá en los casos en que el deudor hipotecario se encuentre en rebeldía o cuando sus alegaciones hubiesen sido eliminadas.

La Circular añade:

> 4) En los casos que el tribunal determine que procede hacer un referido a mediación compulsoria al amparo de la Ley Núm. 184–2012, **el Juez o la Jueza, dentro de los sesenta (60) días después de presentada la alegación responsiva por parte del (de la) deudor(a) hipotecario(a) demandado(a) y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio, deberá pautar una conferencia para coordinar los pormenores relativos al referido a mediación compulsoria. Nada impide que, una vez reciba la alegación responsiva, el Juez o la Jueza paute inmediatamente la conferencia para hacer el referido a mediación, sin necesidad de que transcurra el término máximo antes señalado.**

> **En la mencionada conferencia, el Juez o la Jueza a cargo instruirá a la parte acreedora o su representante para que indique al (a la) deudor(a) hipotecario(a) aquella información o documentación que debe tener disponible en la sesión compulsoria de mediación para poder evaluar para [sic] cuáles alternativas cualifica. Además, ofrecerá a las partes la alternativa del Centro de Mediación de Conflictos de la Rama Judicial o la de un(a) mediador(a) privado(a) seleccionado(a) por las partes.**
>
> En este último caso, las partes dispondrán del Registro de Interventores Privados Certificados que administra el Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos para hacer su selección. El Juez o la Jueza apercibirá a las partes que en los casos referidos a mediadores(as) privados(as), los gastos a incurrirse en el proceso de mediación se pagarán por partes iguales, salvo pacto en contrario. Cuando las partes seleccionen a un(a) mediador(a) privado(a), éste(a) deberá notificar mediante una moción al Juez o a la Jueza la aceptación del caso para mediarlo. (énfasis nuestro).

-D-

La doctrina de academicidad da "vida al principio de justicibialidad". Crespo v. Cintrón, 159 D.P.R. 290, 298 (2003). El "propósito de esta doctrina es evitar el uso inadecuado de recursos judiciales y obviar precedentes innecesarios". P.N.P v. Carrasquillo, 166 D.P.R. 70, 75 (2005). Esta doctrina tiene cuatro excepciones, a saber: (1) cuando se presenta una controversia recurrente y capaz de evadir la revisión judicial; (2) cuando la situación de hechos ha sido modificada por el demandado pero no tiene visos de permanencia; (3) cuando la controversia se ha tornado académica para el representante de una clase pero no para otros miembros de la clase, y (4) cuando persisten

consecuencias colaterales que no se han tornado académicas". *Íd*., pág. 76. Estas excepciones tienen que usarse con mesura, pues no se pueden obviar los límites constitucionales que inspiran la doctrina de academicidad.

Un tribunal tiene el "deber [de] desestimar un pleito académico". (Énfasis nuestro). E.L.A. v. Aguayo, *supra*, pág. 562, citando a Little v. Bowers, 134 U.S. 547 (1890). No tiene discreción para negarse a hacerlo. De hecho, el "tribunal puede ordenar la desestimación inmediata del recurso si comprueba que no existe una controversia real entre los litigantes". *Íd*. **"Como norma general, un caso debe desestimarse por académico cuando los hechos o el derecho aplicable ha[n] variado de tal forma que ya no existe una controversia vigente entre partes adversas."** (Énfasis suplido). P.N.P. v. Carrasquillo, *supra*, pág. 75; Com. de la Mujer v. Srio. de Justicia, 109 D.P.R. 715 (1980).

-III-

El recurso de revisión presentado por el matrimonio Colón-Acosta pretende impugnar la resolución mediante la cual se declaró no ha lugar la moción presentada para declarar nula la subasta alegando, en esencia, que la parte recurrida nunca solicitó una solicitud de sustitución, que no se llevó a cabo la mediación compulsoria, y que se encontraba en la mejor disposición para comprar el inmueble en controversia.

Una simple revisión del expediente ante nos revela que no existe controversia que se dictó sentencia en rebeldía contra el matrimonio Colón-Acosta. Tampoco existe controversia de que el matrimonio Colón-Acosta nunca apeló dicha determinación, por lo que, advino final, firme y ejecutable. Igualmente, en cuanto a la sustitución de parte, consta de los autos que el 17 de septiembre de 2014, Doral Recovery presentó una moción solicitando ser sustituido por la parte recurrida, la cual fue declarada ha lugar mediante orden del TPI con fecha de 28 de octubre de 2014. En cuanto a la aplicación del proceso de mediación compulsoria bajo la Ley 184, *supra*, reiteramos que según reseñamos previamente, la aplicación de las disposiciones de la referida legislación, conforme a su Artículo 3, se activan después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario demandado. En este caso, el matrimonio Colón-Acosta, a pesar de haber sido debidamente emplazado, nunca compareció, por tanto se incumplió con el requisito de que se presentara una alegación responsiva para que se activara el deber de mediar. Finalmente, en cuanto a la alegación del matrimonio Colón-Acosta de que se encontraban en la disposición de comprar la propiedad, resulta menester recalcar que la subasta se realizó el 22 de julio de 2015 y se le otorgó la buena pro a la parte recurrida. Por lo que, dicho argumento es académico. A la luz de lo anterior,

concluimos que el foro de instancia emitió su sentencia conforme a derecho.

-IV-

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Resolución, se expide el auto de certiorari y se confirma la determinación del TPI.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones