

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-HUMACAO
PANEL X

EMI EQUITY MORTGAGE

Apelado

v.

DAVID NEWTON
SEPÚLVEDA

Apelante

KLAN201501927

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Lorenzo

Civil. Núm.:
E2CI201400905

Sobre: Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir

Coll Martí, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de enero de 2016.

Compareció, por derecho propio, el Sr. David Newton Sepúlveda el 14 de diciembre de 2015 mediante recurso de apelación titulado “Naturaleza Apelación Civil”, escrito que acompañó con una Moción en Auxilio de Jurisdicción igualmente fechada.

Solicitó el Sr. Newton Sepúlveda que paralizáramos los procedimientos en el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Lorenzo, donde se había ejecutado la hipoteca que gravaba una casa de su propiedad, y el tribunal apelado acababa de subastar la propiedad mediante Acta de Segunda Subasta el 9 de diciembre de 2015. Alegó el apelante que no fue notificado ni de la orden del tribunal en la que declaró nula la primera subasta, ni de la fecha en la que se llevaría a cabo la segunda subasta. Debido a ello, solicitó que declarásemos nula la segunda subasta.

I

Veamos los hechos procesales. El 1 de agosto de 2015 el tribunal apelado había declarado con lugar la demanda de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, presentada por E.M. I. Equity Mortgage contra David Newton Sepúlveda y notificó que la subasta se llevaría a cabo el 2 de diciembre de 2015.

El 23 de noviembre el Sr. Newton Sepúlveda presentó una moción urgente en la que solicitaba la paralización de la subasta, según expresado por él, por razón de la existencia de conversaciones para llevar a cabo un “*short sale*”.

El 2 de diciembre de 2015, fecha para la cual estaba pautada la subasta, el tribunal apelado atendió la moción de paralización del Sr. Newton Sepúlveda y el Hon. Francisco J. Oquendo Solís escribió, de su puño y letra, al dorso de dicha moción, lo siguiente:

“Con lugar. Se ordena la paralización de la subasta del 2 de diciembre de 2015.

Firma

2 de diciembre de 2015

9:20 am

No notificar. Se reconsidera a orden transcrita”.

Subsiguientemente, en esa misma fecha se transcribió la siguiente orden, **que fue notificada el 3 de diciembre de 2015:**

“Vista la Moción Urgente Solicitando Paralización de Subasta por *short sale*, presentada ante este tribunal el 23 de noviembre de 2015, el tribunal dicta lo siguiente:

Orden

El tribunal reconsidera *motu proprio* y declara desierta la subasta a todos los fines de la primera fecha de subasta.

Notifíquese.

En San Lorenzo, Puerto Rico, a 2 de diciembre de 2015

Firmada
Juez Superior

También el 2 de diciembre de 2015, E.M.I. Equity Mortgage, Inc. presentó una moción urgente, a la 1:28 pm, en la que se opuso a la moción de paralización de subasta presentada por el Sr. Newton Sepúlveda. En ella expresó que nunca, como acreedores, habían autorizado un “*short sale*”, y desconocían que el Sr. Newton se encontrara negociando la propiedad por un precio menor a la deuda, que asciende a \$204,935.70.

Acotó que cualquier acuerdo del Sr. Newton con terceras personas en nada obliga a E.M.I. Equity, quien ni ha participado ni aceptado negociación alguna de la deuda. Solicitó al tribunal apelado que reconsiderara su decisión de paralizar los procedimientos de la subasta y que en su lugar declarara la subasta desierta.

Al dorso de esta moción de E.M.I Equity, de su puño y letra, el juez escribió:

“Con lugar. Se declara desierta la primera subasta.

Firmado

7 de diciembre de 2015”

Esta orden fue transcrita y notificada el 8 de diciembre de 2015.

Una segunda subasta tuvo lugar el 9 de diciembre de 2015, en la que la propiedad fue adjudicada por \$122,165.33 a la demandante E.M.I. Equity Mortgage.

Así las cosas, mediante Resolución del 14 de diciembre de 2015, paralizamos los procedimientos con el fin de examinar los autos del caso.

Examinados los autos, se desprende de los mismos que el apelante, Sr. Newton Sepúlveda, ha estado oportuna y correctamente notificado de todos los procedimientos. El 21 de

octubre de 2015 recibió por correo certificado una notificación de subasta suscrita por los abogados de E.M.I. Equity, con la cual acompañaron copia de un Edicto de Subasta, publicado en The San Juan Daily Star los días 21 y 28 de octubre de 2015. En dicho Edicto de Subasta, que el Sr. Newton Sepúlveda firmó como recibido, se establecía que “si no hubiese remate ni adjudicación en la primera subasta del inmueble mencionado, se celebraría una segunda subasta en las oficinas del alguacil que suscribe, el día 9 de diciembre de 2015 a la 1:30 de la tarde. En la segunda subasta que se celebre servirá de tipo mínimo las dos terceras partes (2/3) del precio pactado en la primera subasta, o sea la suma de \$122,165.33”.

Examinados minuciosamente los autos pudimos constatar que el 3 de diciembre de 2015 el Sr. Newton Sepúlveda fue oportunamente notificado, a la misma dirección que obra en el expediente y en la que ha recibido otra correspondencia, de la orden de 2 de diciembre de 2015 en la que el tribunal apelado reconsideraba su orden anterior, y declaraba “desierta la subasta a todos los fines de la primera fecha de subasta”.

Concluimos, pues, que el apelante conocía que, al ser declarada desierta la primera subasta, se celebraría una segunda subasta el 9 de diciembre de 2015 a la 1:30 pm en la oficina del alguacil que suscribía el Edicto de Subasta, Ángel Gómez Gómez, Alguacil placa 593.

II

El Art. 220 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, *supra*, especifica qué contenido deberá tener el edicto de subasta expedido por el Alguacil. A estos efectos, dispone lo siguiente:

En el edicto de subasta que libre el alguacil se expresará:

- a) Que los autos y todos los documentos correspondientes al procedimiento incoado estarán en manifiesto en la secretaría del tribunal durante las horas laborables.
- b) Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del ejecutante continuarán subsistentes entendiéndose que el remate los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, debiéndose especificar el montante de cada carga anterior o preferente, el nombre o nombres de sus titulares y fecha o fechas de vencimiento, *si figuran en la certificación del Registro que se acompañó al escrito inicial*. (Énfasis suplido).

El edicto, además de exponer la descripción de los bienes o derechos reales objeto de subasta, el precio mínimo del remate y los restantes detalles complementarios sobre la subasta, señalará el día, hora y sitio en que se efectuará el remate. Además, servirá también para informar de la subasta a las personas que tengan derechos inscritos o anotados con posterioridad a la inscripción del crédito del ejecutante, entre otras, para que puedan concurrir a la subasta si les conviniere o satisfacer, antes del remate, el importe del crédito, de sus intereses, costas y honorarios de abogados asegurados, quedando entonces subrogados en los derechos del acreedor ejecutante. Art. 220 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, *supra*.

En *Dapena Quiñones v. Vda. del Valle*, 109 DPR 138 (1979), el Tribunal Supremo expuso algunas omisiones que constituyen defectos fundamentales en el edicto de subasta, a saber: “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 sustanciales, inextricablemente ligados al debido proceso de ley, niegan validez jurídica al edicto, 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.” El Art. 221 de la Ley de Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 LPRA sec. 2721, dispone, por su parte, el tipo mínimo para la subasta. A estos efectos se establece que servirá de tipo para este procedimiento el precio en que hayan tasado la finca los contratantes en la escritura de constitución de hipoteca y no se admitirá oferta alguna inferior a dicho tipo. Si no produjere remate ni adjudicación la primera subasta, en la segunda que se celebrare servirá de tipo las dos terceras $\frac{2}{3}$ partes del precio pactado.

Por otro lado, no hay duda de que la falta de notificación oportuna y adecuada con posterioridad a la Sentencia en cualquier otra etapa del proceso judicial, incide sobre el derecho de la parte afectada a cuestionar el dictamen adverso, enervando así las garantías del debido proceso de ley. *Falcón Padilla v. Maldonado Quirós*, 138 DPR 983 (1995); *Berríos v. Comisión Minera*, 102 DPR 228 (1974).

La notificación es parte integral de la actuación judicial y afecta el estado procesal del caso. *Caro v. Cardona*, 158 DPR 592, 600 (2003). En consecuencia, para que un dictamen surta algún efecto, es indispensable que sea notificado a las partes correctamente.

Nuestra jurisprudencia ha reiterado que el deber de notificar a las partes no constituye un mero requisito; que su importancia radica en el efecto que tiene esa notificación sobre los procedimientos posteriores al dictamen final emitido en un proceso adjudicativo; y que la falta de una debida notificación podría afectar el derecho de una parte a cuestionar el dictamen emitido, además de que debilita las garantías del debido proceso de ley. *Dávila*

Pollock et als v. R.F. Mortgage, 182 DPR, a la pág. 94, que cita con aprobación a *Río Const. Corp. v. Mun. de Caguas*, 155 DPR a las págs. 405-406, y a *Martínez, Inc. V. Abijoe Realty Corp.*, 151 DPR 1, 8 (2000).

Por lo dicho, se ha señalado que “[l]a correcta y oportuna notificación de las órdenes y sentencias es requisito *sine qua* de un ordenado sistema judicial” y que su omisión puede acarrear graves consecuencias, demoras e impedimentos en el proceso judicial, así como también crear un ambiente de incertidumbre sobre cuándo comienza a transcurrir el término para acudir a un tribunal de mayor jerarquía para revisar el dictamen recurrido. J. A. Cuevas Segarra, II, *Práctica Procesal Puertorriqueña*; Procedimiento Civil 436 (Pubs. JTS 1979), citado en *Dávila Pollock et als v. R.F. Mortgage*, 185 DPR, a la pág. 94.

Es por ello que, ante una alegación de falta de notificación a una parte cuya propiedad está siendo ejecutada, este tribunal debe escudriñar cuidadosamente los procedimientos que se han seguido.

III

Examinado meticulosamente el expediente del caso ante el tribunal de primera instancia se puede constatar que el Sr. Newton Sepúlveda estaba notificado, desde el 21 de octubre de 2015, cuando se le remitió copia del Edicto de Subasta, de cuáles serían las fechas y horas de una primera, segunda y tercera subasta, de ser declaradas desiertas las anteriores.

Además, es un hecho incontrovertible que el 3 de diciembre de 2015 le fue notificada a su dirección la orden que declaró desierta la primera subasta, lo que automáticamente fijaba la próxima fecha para la segunda subasta como 9 de diciembre de 2015 a la 1:30 pm.

Concluimos por todo lo expuesto, que se dio cumplimiento al deber de notificación adecuada por parte del acreedor ejecutante, y no existe causa para anular la subasta.

IV

Por todo lo anterior, se deja sin efecto la paralización de los procedimientos, y se **CONFIRMA** lo actuado por el tribunal de primera instancia.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones