

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ Y UTUADO
PANEL XI

BANCO DE DESARROLLO
ECONÓMICO

Apelado

v.

BAHÍA SALINAS BEACH
HOTEL, INC.

Apelante

KLAN201700720

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Mayagüez

Civil número:
ISCI200900428

Sobre:
Cobro de Dinero,
Ejecución de
Hipoteca,
Ejecución de
Gravamen
Hipotecario

Panel integrado por su presidente, el juez Figueroa Cabán, y las juezas Birriel Cardona y Ortiz Flores.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de diciembre de 2017.

Mediante recurso de apelación comparece Bahía Salinas Beach Hotel, Inc. (Bahía Salinas) y solicita la revisión de la resolución del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez (TPI) de 19 de abril de 2017. El referido dictamen deniega la reconsideración de la orden que dispone la continuación del lanzamiento en el caso sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria y ejecución de gravamen mobiliario.

Se acoge el recurso como uno de *certiorari* por tratarse de una revisión de una orden del TPI.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se expide el auto de *certiorari*, y se revoca la orden del TPI.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que los hechos e incidentes esenciales para disponer del recurso son los siguientes.

El 13 de marzo de 2009 el Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico (el Banco) presenta una demanda de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra Bahía Salinas, Miguel Angel Rosado Martínez, Alexis Martínez, y la sociedad de gananciales compuesta entre ellos, United States of America, United States Department of Justice y United States Internal Revenue Service. Previa solicitud de prórroga el 11 de junio de 2009, Bahía Salinas presenta la contestación a la demanda. En dicho escrito niega que hayan faltado en pagar, así como niega que la deuda sea líquida y exigible.

Luego del correspondiente trámite procesal, el TPI dicta sentencia en contra de Bahía Salinas y consecuentemente, calendariza una subasta a celebrarse el 13 de julio de 2011. La misma se suspende debido al acercamiento que la Fundación Hispanoamericana de Autismo, Inc. (la Fundación) había hecho al Banco¹. Como resultado de que las negociaciones entre las partes resultaron infructíferas, Bahía Salinas presenta una quiebra voluntaria.

Finalmente, el 4 de febrero de 2013 la Fundación compra a Bahía Salinas para operarlo como hotel y como un Centro de Autismo Turístico Terapéutico para Niños.² Así las cosas, el 11 de marzo de 2013 la Compañía de Turismo se comunica por escrito con el Presidente de Bahía Salinas para indagar sobre el cambio del dueño. Luego de un intercambio de comunicaciones escritas y

¹ Anejo 5, Apéndice de Bahía Salinas.

² Anejo 7, Apéndice de Bahía Salinas.

de una reunión donde se discute la adquisición de Bahía Salinas por parte de la Fundación, el 20 de septiembre de 2013 el Banco presenta otra Moción para la Ejecución de la Sentencia. Entretanto, el TPI el 20 de noviembre de 2013 emite una orden de ejecución y relevo de representación legal del licenciado Guillermo Santiago. Dicha orden no incluye la exigencia de que se anuncie la nueva representación legal de Bahía Salinas y se notifica a los anteriores accionistas de Bahía Salinas, los señores Miguel Rosado y Alexis Romero. Del expediente se desprende que el Banco notifica a Bahía Salinas a la siguiente dirección: Carretera 310, km. 11.3 en vez de la carretera 301 km 11.4 donde éste ubica.³

En el ínterin, como consecuencia de un pleito legal entre los anteriores dueños de Bahía Salinas y la Fundación, se entregan las acciones de dicha corporación. En la vista de 1 de marzo de 2017, la que fue pospuesta por conversaciones entre las partes, se estipula la autenticidad del traspaso de las acciones. Finalmente, se finiquita el pago de acciones mediante una Sentencia en el caso ISCI2013-01132.

De otra parte, el 25 de junio de 2015 el Banco presenta una nueva solicitud de ejecución, la que se notifica al licenciado Guillermo Santiago. Ello así, no empece a que su renuncia de representación legal fue aceptada por el TPI.

Así las cosas, el 30 de marzo de 2016 el Banco subasta el inmueble Bahía Salinas. Debido a lo cual se presenta una Moción Urgente Solicitando la Paralización del Lanzamiento. En consecuencia, mediante una orden de 7 de julio de 2016, el TPI paraliza el lanzamiento y señala una vista para el 29 de agosto de

³ Anejo 13, Apéndice de Bahía Salinas.

2016.⁴ En dicha vista, el TPI determina que resolverá posteriormente las mociones presentadas por las partes. Finalmente, el TPI emite una resolución donde declara no ha lugar la Moción en Oposición a Moción Urgente Solicitando Continuación de los Procedimientos/Lanzamiento y Con Lugar la Continuación de los Procedimientos del Lanzamiento.

Por su parte, Bahía Salinas presenta Moción Sobre Nulidad de Subasta, Venta Judicial y Contrato de Opción la Compraventa, la que es denegada por el TPI. A su vez, el TPI emite una resolución mediante la que declara no ha lugar la Oposición a la Moción Urgente Solicitando Continuación de los Procedimientos y Ordenando la Continuación de los Procedimientos de Lanzamiento.

El 20 de septiembre de 2016 Bahía Salinas presenta una Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones de Hecho y de Derecho Iniciales, la que se refiere a la resolución del 7 de septiembre de 2016 y señala que faltó la celebración de la vista evidenciaria.

Después de varios incidentes procesales, que consideramos innecesarios pormenorizar, el 27 de diciembre de 2016 la jueza Carmen T. Lugo Irizarry (jueza Lugo Irizarry) refiere la controversia sobre el cumplimiento con el aviso de la subasta, conforme la Regla 51. 7 de las Reglas de Procedimiento Civil vigentes, al juez Josean Rivera Torres para su resolución. El 22 de febrero de 2017 mediante orden del juez Rivera Torres se deja sin efecto el lanzamiento y se refiere el asunto a la juez Lugo Irizarry para el señalamiento de una vista y la continuación de los procedimientos. Consecuentemente, la juez señala una vista para

⁴ Anejo 15, Apéndice Bahía Salinas.

el 1 de marzo de 2017. En dicho señalamiento las partes llevan a cabo discusiones con el propósito de llegar a un acuerdo extrajudicial en lugar de celebrar una vista y el TPI concede 30 días para ese propósito. Y apercibe a las partes de que en caso de no llegar a un acuerdo, los abogados tenían que informar sobre tres fechas disponibles entre todos para celebrar la vista sobre las mociones pendientes.

No obstante todo lo anterior, el 7 de abril de 2017 previa solicitud del Banco, el TPI declara ha lugar la Moción Solicitando Lanzamiento y deniega la Moción de Reconsideración presentada por Bahía Salinas.

Inconforme, Bahía Salinas presenta un recurso de apelación, el que acogemos como recurso de *certiorari* en el cual adjudica al TPI la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ORDENAR EL LANZAMIENTO DEL HOTEL DE SU SEDE SI LA CELEBRACIÓN DE UNA VISTA SOBRE LA NULIDAD DE LA SUBASTA TAL COMO HABÍA ANUNCIADO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL ACEPTAR UNA "NOTIFICACIÓN" A LA DIRECCIÓN ERRÓNEA USADA POR EL BANCO DE DESARROLLO ECONÓMICO PARA "CUMPLIR" CON LA REGLA 51.7 Y ANTE LA FALTA DE NOTIFICACIÓN DE NINGÚN ABOGADO DE UNA CORPORACIÓN DEMANDADA.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL JUSTIFICAR LA FALTA DE NOTIFICACIÓN DE UNA PARTE DEMANDADA QUE COMPARECIÓ EN UN CASO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA CON LA CITACIÓN DE UN CASO DE REGLA 60 DONDE LA PARTE DEMANDADA ESTUVO EN REBELDÍA.

Antes de comenzar la discusión de los errores alegados, conviene delimitar brevemente el trasfondo normativo aplicable al recurso ante nos.

II.**-A-**

La Regla 51.7 de Procedimiento Civil sobre Ventas Judiciales dispone 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. Copia del aviso será enviada al deudor o deudora por sentencia y a su abogado o abogada vía correo certificado con acuse dentro de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto, siempre que haya comparecido al pleito. Si el deudor o la deudora por sentencia no comparece al pleito, la notificación será enviada vía correo certificado con acuse a la última dirección conocida.

En todos los casos en que se plantee que la parte promovente de un procedimiento de Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico 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 cumplir con el aviso de venta en la forma indicada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte que promueva la venta sin cumplir con tal aviso.

- (b) ...
(c) ...

-B-

BUENA FE

El Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3375, dispone que las partes contratantes tienen el deber recíproco de actuar con buena fe. Ello aun cuando no haya una disposición específica que los obligue a actuar de tal modo. Por lo anterior, el concepto de la buena fe es considerado como un principio que debe regir toda sociedad civilizada. **Las personas deben poder contar con que aquellos con quienes tratan en el intercambio social, actuarán de buena fe y por tanto llevarán a cabo las expectativas razonables que sus promesas o su conducta hayan creado razonablemente en los demás. Añade el Tribunal Supremo, que la obligatoriedad del contrato se funda, pues, de acuerdo con esta idea en una norma ética derivada de la buena fe, que exige no defraudar la confianza que en otro pueda haber creado nuestra promesa, nuestra conducta.** Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes, 168 DPR 193 (2006).

La buena fe permea todo el proceso de contratación, desde sus fases iniciales preparatorias, durante la negociación del contrato, propiamente, y durante la fase de su cumplimiento. Además, impone deberes especiales de conducta de acuerdo con la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes a través de ella. **La buena fe le impone a las partes un deber de lealtad recíproca en las negociaciones en el tratar, el proceder honrado y leal. Supone el guardar la fidelidad a la palabra dada y no defraudar la confianza, ni abusar de ella; supone conducirse como cabe esperar de cuantos, con pensamiento honrado, intervienen en el tráfico como contratantes.** Ortiz Brunet, et

als. v. El Mundo Broadcasting Corporation, et als., 169 DPR 332 (2006).

-C-

DOCTRINA DE ACTOS PROPIOS

La doctrina que prohíbe “ir contra los propios actos” es una norma que emana del artículo 7 del Código Civil, que establece en parte que, “[c]uando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos”. 31 L.P.R.A. § 7. **Esta doctrina procura la actuación de buena fe de toda persona en el ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de las obligaciones en las que incurre en variadas relaciones jurídicas.** Int. General Electric v. Concrete Builders, 104 DPR 871, 876, 877 (1976); Vivoni Farage v. Ortiz Carro, 179 DPR 990, 1010 (2010).

Para que sea de aplicación la doctrina de los actos propios, deben reunirse los siguientes elementos: (a) una conducta determinada de un sujeto; (b) que haya engendrado una situación contraria a la realidad, esto es, aparente y, mediante tal apariencia, susceptible de influir en la conducta de los demás; y (c) que sea base de la confianza de otra parte que haya procedido de buena fe y que, por ello, haya obrado de una manera que le causaría un perjuicio si su confianza quedara defraudada. Int. General Electric v. Concrete Builders, *supra* a la pág. 878; Vivoni Farage v. Ortiz Carro, *supra* en las págs.1010–1011.

El Tribunal Supremo ha sido enfático en que “la raíz de la doctrina de actos propios se encuentra en el principio general de derecho que exige proceder de buena fe. A nadie

le es lícito obrar contra sus actos. Tampoco puede asumir una conducta contradictoria a una actuación previa que generó expectativas en quien confió en ese obrar”. Domenech Fernández v. Integration Corporate, 187 DPR 595, 621 (2013), que cita a Santiago v. Rodríguez, 181 DPR 204, 217 (2011); Int. General Electric v. Concrete Builders, *supra* en la pág. 876.

Como puede apreciarse, la doctrina de actos propios es similar a la declaración unilateral de voluntad en la medida en que no solo comparten los fundamentos para su acogida por nuestro ordenamiento, sino que también comparten algunos de sus requisitos. No obstante, debe tenerse presente que no son doctrinas sinónimas. Sobre este particular, la Profa. Érika Fontánez explica que “en el caso de International General Electric, el Tribunal Supremo discutió la doctrina de los actos propios y sus requisitos que, aunque coinciden con los requisitos de la manifestación unilateral, se diferencian en que esta última no requiere el elemento de la aceptación”. Érika Fontánez Torres, Análisis del Término 2004-2005 Tribunal Supremo de Puerto Rico: Obligaciones y Contratos, 75 Rev. Jur. U.P.R. 245 (2006).

Otra diferencia fundamental entre la declaración unilateral de voluntad y la doctrina de actos propios es que, en esta última, **la intención del declarante es impertinente**, sino que, lo medular es la **confianza depositada** por la parte que confía en la declaración o actuación del que la emite. Reseñemos lo dicho por nuestro más Alto Foro:

En la construcción jurídica autónoma que da contorno a la norma de no ir contra los propios actos el efecto se produce de un modo objetivo, en el cual para nada cuenta la verdadera voluntad del autor de los actos. Se protege la confianza que estos actos suscitan en los terceros, porque venir contra ellos constituiría obviamente un ataque a la buena fe. **Cuando se impide que una persona vaya contra sus propios actos, se deja por completo de lado toda la**

doctrina de declaración de voluntad para imponer directamente un efecto jurídico.

Int. General Electric v. Concrete Builders, *supra*, en las págs. 876-877. (Énfasis suplido).

Es decir, en virtud de la doctrina de actos propios, un litigante está impedido de adoptar una actitud que sea contradictoria con una conducta anterior, sobre la cual la parte perjudicada ha confiado, y ello sin importar la verdadera intención de la parte que genera esa confianza.

Pardo v. Sucn. Stella, 145 DPR 816, 829 (1998).

-D-

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 52.1, fue enmendada significativamente para limitar la autoridad de este tribunal para revisar las órdenes y resoluciones dictadas por los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional de certiorari. La referida regla dispone como sigue:

Todo procedimiento de apelación, **certiorari**, certificación, y cualquier otro procedimiento para revisar sentencias y resoluciones se tramitará de acuerdo con la Ley aplicable, estas reglas y las reglas que adopte el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

El recurso de **certiorari** para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de **la denegatoria de una moción de carácter dispositivo**. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de certiorari en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50

de este apéndice sobre los errores no perjudiciales. (Énfasis nuestro).32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1.

En virtud de lo anterior, para poder ejercitar debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso, primeramente debemos determinar si el asunto del cual se recurre se encuentra dentro de alguna de las materias permitidas bajo la Regla 52.1, *supra*. De ser así, entonces procede evaluar si a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, se justifica nuestra intervención.

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 Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPRA sec. 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. Pérez v. Tribunal de Distrito, 69 DPR 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 LPRA 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 caso 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 DPR 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).

De ordinario, el ejercicio de las facultades discrecionales por el foro de instancia, merece nuestra deferencia. Como corolario de lo anterior, sólo podrá intervenir un tribunal apelativo con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. Rivera Durán v. Banco Popular, 152 DPR 140 (2000).

III.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los tres señalamientos de error conjuntamente. Bahía Salinas apunta que el Banco dirigió el aviso de venta judicial a la dirección incorrecta y remitió el aviso a un abogado cuya renuncia aceptó previamente el TPI. Todo ello resultó en que, Bahía Salinas no pudo comparecer a la subasta ni licitar mediante el pago de la deuda. Reitera que el Banco jamás ha probado que haya cumplido con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil. Alega que la falta de aviso adecuado está ligada al debido proceso de ley y le resta validez jurídica. Sostiene que al ordenar el lanzamiento sin que el Banco pruebe le notificó a Bahía Salinas y a su abogado del aviso de subasta, el TPI le niega a éste la oportunidad de licitar para la propiedad. Afirma, que presentó ante el TPI la comisión de irregularidades y violaciones al proceso ordenado en la Regla 51.7 de Procedimiento Civil vigente. Que a pesar de que dos jueces del TPI ordenaron la celebración de una vista evidenciaría donde se atendieran dichos

señalamientos, ésta nunca se llevó a cabo. Todo lo contrario, el TPI permitió que se proceda con el lanzamiento sin cumplir con la celebración de la vista evidenciaría.

Bahía Salinas reitera que para celebrar una subasta de una hipoteca por la vía ordinaria hace falta "la debida notificación a los interesados". Atancia Corp. vs. J.M. Saldaña, Inc., 133 DPR 284, 1993; Caguas Federal vs. Martínez, 112 DPR 851, 1982; Housing Investment Corp. v. Luna, 112 DPR 173, 1982. Reitera que el Banco notificó a Bahía Salinas en la Carr. 310 en vez de la Carr. de 301. Debido a ello, el correo no pudo entregar la notificación. Concluye que por esta razón la subasta efectuada fue nula ya que el Banco incumplió con el requisito de notificación a la parte de una subasta pública de su propiedad.

Por su parte, el Banco afirma que las modificaciones se hicieron conforme a derecho. Se notificó a los deudores por sentencia y al abogado siempre que haya comparecido el pleito. Que la solicitud de la vista para resolver la controversia de si se cumplió con los requisitos de la Regla 51. 7 de Procedimiento Civil está limitada a la parte y es una sola vista. Que la Fundación fue quien solicitó originalmente la vista. Dicha Fundación no es el deudor por sentencia, ni es parte en el caso ante el TPI, ni es poseedor que haya anotado su derecho el Registro de la Propiedad.

Luego de un exhaustivo estudio del expediente y de los apéndices, se desprende claramente que el Banco en todo momento estuvo al tanto de la transacción de compraventa entre los anteriores dueños de Bahía Salinas y la Fundación. Los escritos cursados entre las partes -anejados al recurso- así lo evidencian. Incluso, debido a su conocimiento de dicha transacción de compraventa es que es el Banco quien solicita la suspensión de

una primera subasta. Resulta forzoso concluir que por los actos propios del Banco, Bahía Salinas confió y se le representó por el acreedor que éste conocía de su interés en dicho inmueble y que podía y debía confiar en que el Banco estaba negociando de buena fe.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, expedimos el auto de *certiorari*, revocamos la resolución recurrida y ordenamos al TPI la suspensión de la orden de lanzamiento y el que en el término de 30 días, contados a partir de la notificación, celebre una vista evidenciaría sobre la legitimación activa de la Fundación Hispanoamericana de Autismo, Inc.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones