

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN, CAROLINA
Panel VIII**

**BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO**
Recurrida

V.

**DONOVAN MALDONADO
CRUZ**
Recurrente

KLCE201700679

Certiorari
*Procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Bayamón*

Caso Núm:
DCD2013-0942

Sobre:
Cobro De Dinero;
Ejecución De Hipoteca
Por La Via Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Vicenty Nazario, el Juez González Vargas y el Juez Rivera Torres.

Vicenty Nazario, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 28 de abril de 2017.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Donovan Maldonado Cruz y recurre mediante un recurso de certiorari de una orden del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (foro primario, TPI, Instancia) declarando no ha lugar la solicitud de nulidad de subasta emitida el 6 de marzo de 2017 notificada el 10 de marzo de 2017.

Examinada la petición y por los fundamentos que expresamos a continuación, se deniega el auto de Certiorari.

I.

Según surgen del expediente ante nuestra consideración, los hechos e incidentes procesales esenciales y pertinentes para disponer del recurso son los siguientes:

El presente caso tiene su origen en una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria presentada allá para el 8 de abril de 2013 por Doral Bank (Banco) contra el señor Donovan Maldonado Cruz (peticionario o parte peticionaria). En la referida

demanda, el Banco alegó que allá para el 4 de diciembre de 2000 el peticionario constituyó una hipoteca voluntaria mediante la Escritura Número 82, suscrita ante el Notario Público Jaime Arturo Rivera Seivane, en garantía de un pagaré también suscrito por él, por la suma principal de \$72,950.00 con intereses al 7.50% anual, a favor de Doral Mortgage Corporation¹ o a su orden sobre la propiedad ubicada en la parcela #173-F Calle Los Márquez, Sabana Seca, en el pueblo de Toa Baja. Se acordó el pago del principal e intereses en plazos mensuales de \$510.08, consecutivos hasta el pago total de principal e intereses.

El Banco alegó que el peticionario había incumplido con los términos del préstamo hipotecario, al haber dejado de pagar sus mensualidades y que procedía que se declarara vencida la totalidad de la deuda ascendente a la suma de \$60,628.41 por concepto de principal, más 7.5% en concepto de intereses, la cantidad de \$86.68 por recargos por mora, \$229.61 de la cuenta de reserva y una cantidad en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.² Según surge de la sentencia, la parte peticionaria fue emplazada personalmente el 7 de mayo de 2013, y al no comparecer dentro del término dispuesto en ley, el foro primario le anotó la rebeldía al peticionario.

El TPI emitió la correspondiente Sentencia, en la que declaró con lugar la demanda el 14 de junio de 2013, notificada el 21 de junio de 2013.³ Así el trámite, el 23 de agosto de 2013 el Banco presentó *Solicitud de Ejecución de Sentencia*.⁴ El peticionario comparece por primera vez el 30 de agosto de 2013 solicitando se refiera el caso a mediación a tenor con la Ley Núm. 184-2012.⁵ No surge del recurso si el TPI ordenó la mediación solicitada, sin embargo el 4 de octubre de 2014, el peticionario presentó *Moción Urgente de Paralización de*

¹ El Banco Popular de Puerto Rico es la tenedora actual del Pagaré Hipotecario.

² Apéndice del Recurso, Exhibit I

³ Apéndice del Recurso, Exhibit V

⁴ Apéndice del Recurso, Exhibit II

⁵ Apéndice del Recurso, Exhibit III

Lanzamiento ya que había presentado una petición bajo el capítulo 7 del Código de Quiebra Federal.⁶

Aunque el peticionario no indica el resultado del caso de quiebra, dos años después, indica que el 10 de diciembre de 2016, el Banco solicitó la ejecución de la sentencia.⁷ El foro primario ordenó la ejecución de la sentencia, aunque tampoco el peticionario acompañó copia de la orden, sometió copia de *Moción Informativa* del Banco donde se unió el *Aviso de venta en Pública Subasta* emitido el 20 de diciembre de 2016.⁸ En dicha moción, el Banco sometió al foro primario la siguiente evidencia: afidávit de publicación de subasta; los recibos de los correos certificados que acreditan la notificación del aviso de subasta; declaración jurada que acredita la colocación del aviso de subasta en los tres sitios públicos.⁹

Celebrada la segunda subasta el 25 de enero de 2017, se le adjudicó la propiedad ejecutada al BPPR.¹⁰ La parte peticionaria presentó el 9 de febrero de 2017, una *Moción urgente de nulidad o para dejar sin efecto subasta y paralización de transferencia de dominio y posesión y celebración de vista bajo la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil*.¹¹ El TPI denegó dicha solicitud el 10 de marzo de 2017.¹² Es de dicha orden que la parte peticionaria recurre ante este foro intermedio.

Inconforme, la parte peticionaria presentó el recurso que hoy atendemos el 10 de abril de 2017.¹³ Solo alega como único error que las publicaciones de los avisos de subasta ocurrieron en un intervalo menor de 7 días requeridos por la regla 51.7 de Procedimiento Civil. Arguye que habiéndose publicado los avisos el 30 de diciembre de 2016 y el 6 de enero de 2017, y siendo un término de 7 días debieron

⁶ Apéndice del Recurso, Exhibit VII

⁷ No acompañó copia del documento.

⁸ Apéndice del Recurso, Exhibit VIII

⁹ *Íd.*

¹⁰ *Íd.*, página 24-28.

¹¹ Apéndice del Recurso, Exhibit IX

¹² Apéndice del Recurso, Exhibit X

¹³ El termino para poder recurrir venció el domingo 9 de abril de 2017, por lo que se transfiere para el próximo día laborable. Regla 68.1 de Procedimiento Civil.

excluirse los días feriados a tenor con la regla 68.1 de procedimiento Civil¹⁴. Por lo que el segundo aviso debió publicarse el 11 de enero de 2017.

II.

Examinemos la normativa aplicable al presente recurso.

A. Recurso de Certiorari en procedimientos post sentencia

La vigente Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, limita la autoridad de este Tribunal para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del certiorari y dispone taxativamente los asuntos que podemos atender mediante el recurso de Certiorari. No obstante dicha regla no es extensiva a asuntos post sentencia, toda vez que el único recurso disponible para revisar cualquier determinación posterior a dictarse una sentencia es el *certiorari*. De imponerse las limitaciones de la Regla 52.1, supra, a la revisión de dictámenes post sentencia, inevitablemente quedarían sin posibilidad alguna de revisión apelativa.

Por consiguiente, para determinar si procede la expedición de un recurso de certiorari en el que se recurre de alguna determinación post sentencia, debemos acudir a lo dispuesto por la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. Por supuesto, esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que delimiten nuestro análisis. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011). A estos efectos, la Regla 40 de nuestro Reglamento, supra, enumera los criterios que debemos considerar al momento de determinar si procede que expidamos el auto discrecional *certiorari*. Dicha Regla establece lo siguiente:

¹⁴ En lo Pertinente la Regla 68.1 de PC dispone: En el cómputo de cualquier término concedido por estas reglas, o por orden del tribunal o por cualquier estatuto aplicable, no se contará el día en que se realice el acto, evento o incumplimiento después del cual el término fijado empieza a transcurrir. El último día del término así computado se incluirá siempre que no sea sábado, domingo ni día de fiesta legal, extendiéndose entonces el plazo hasta el fin del próximo día que no sea sábado, domingo ni día legalmente feriado. 32 LPRA Ap. V, R. 68.1.

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.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para poder, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). De no encontrarse presente alguno de los criterios anteriormente enumerados en un caso que se nos presenta, no procede nuestra intervención.

B. Venta Judicial de un inmueble.

La Regla 51.7 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone la forma en que se llevará a cabo el procedimiento de venta judicial de un inmueble. A éstos efectos, el inciso (a) de dicha regla establece que el aviso de venta judicial deberá hacerse antes de verificarse la venta de los bienes objeto de la ejecución. El mismo deberá publicarse por espacio de dos (2) semanas mediante notificaciones o avisos por escrito visiblemente colocados en tres (3) sitios públicos del municipio en que se celebrará la venta.

El aviso de subasta también se publicará en la Colecturía de Rentas Internas del lugar de residencia del demandado —si éste fuera conocido— y mediante edicto, en dos (2) ocasiones en un diario de circulación general en Puerto Rico y por espacio de dos (2) semanas consecutivas, con un intervalo **de por lo menos siete (7) días entre ambas publicaciones**. Copia del aviso será enviada al (a la) deudor (a) por sentencia y a su abogado o abogada vía correo certificado con acuse de recibo dentro de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto, siempre que haya comparecido al pleito. Si el (la) deudor (a) por sentencia no comparece al pleito, la notificación será enviada vía correo certificado con acuse de recibo a la última dirección conocida.

Deberán transcurrir al menos catorce (14) días desde la primera publicación en el periódico o en los sitios públicos, para que pueda celebrarse la subasta. El demandado deberá ser notificado del proceso mediante correo certificado con acuse de recibo. En aquellos casos en que éste no haya comparecido al litigio, la notificación será vía correo certificado, con acuse de recibo a la última dirección conocida. Regla 51.7 (a) de las de Procedimiento Civil, supra.

El aviso de venta describirá adecuadamente los bienes a ser vendidos y se referirá sucintamente, además, a la sentencia a ser satisfecha mediante dicha venta, con expresión del sitio, día y hora en que habrá de celebrarse la venta. Será nula toda venta judicial que se realice sin dar cumplimiento al aviso de venta judicial en la forma indicada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte que promoviere la venta sin cumplir con tal aviso. En todos los casos en que se plantee que la parte promovente de un procedimiento de ejecución de sentencia no haya cumplido con alguno de los requisitos de esta regla, el tribunal, a solicitud de parte, celebrará una vista para resolver la controversia planteada. Regla 51.7 de las de Procedimiento Civil, supra.

El Tribunal Supremo ha reiterado que la notificación y publicación de los avisos de venta judicial de la manera dispuesta es un requisito

fundamental íntimamente ligado al debido proceso de ley. *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, 124 DPR 388 (1989); *Dapena Quiñones v. Vda. de Del Valle*, 109 DPR 138, 141 (1979). Por tal razón, la consecuencia de no publicar o notificar el aviso de venta en la forma indicada en la ley conlleva la nulidad de la venta judicial. *Atanacia Corp. v. J. M. Saldaña, Inc.*, 133 DPR 284 (1993); *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa, supra*, a la pág. 395. Ello es así pues la falta de una notificación oportuna y adecuada con posterioridad a la sentencia- al igual que en toda etapa del proceso judicial- afecta el derecho de la parte afectada a cuestionar el dictamen adverso, violando así las garantías al debido proceso de ley. *R&G v. Sustache*, 163 D.P.R. 491, 506 (2004).

El promovente de la venta judicial deberá realizar los trámites necesarios, con cierto grado de esfuerzo, para procurar la dirección del deudor demandado al hacer la notificación. Ello no implica, sin embargo, que el promotor de la venta tenga que realizar esfuerzos extraordinarios; tampoco viene obligado a establecer que el demandado efectivamente recibió la notificación enviada. *R&G v. Sustache, supra*, a la pág. 504. Lo importante es que se envíe la notificación a una dirección razonablemente calculada, a la luz de las circunstancias del caso, para permitir al dueño conocer de la subasta y ejercitar sus derechos. *Íd.* Véase además, *Rivera v. Jaume*, 157 DPR 562 (2002); *Granados v. Rodríguez Estrada II*, 124 DPR 593, 610-611 (1989).

Cabe destacar que cuando se trata de una venta judicial, no existe una presunción a favor de que todo se ha efectuado en forma adecuada por el Alguacil a cargo. Por lo tanto, los involucrados no pueden descansar en la premisa de que todo se ha hecho en la forma adecuada, por lo que incumbe al que compra probar que se ha observado la ley. *C.R.U.V. v. Registrador*, 117 D.P.R. 662, 669 (1986). Ante el planteamiento de incumplimiento con el procedimiento requerido por ley para la publicación y notificación del aviso de subasta, el tribunal

deberá considerar, apreciar y adjudicar si se han cumplido o no con todos los requisitos exigidos por ley para la validez de la subasta. *Ponce Federal Savings v. Gómez*, 108 D.P.R. 585 (1979).

III.

Luego de revisar el recurso presentado así como su apéndice, así como la orden recurrida, no hallamos razón que justifique el intervenir con la decisión del foro recurrido. Lo cierto es que no está presente alguno de los criterios de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, que mueva nuestra discreción para intervenir con el dictamen recurrido.

Por tanto, es nuestro criterio que en el dictamen recurrido no medió perjuicio, parcialidad o error craso y manifiesto por parte del TPI. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, denegamos expedir el auto de certiorari.

Notifíquese inmediatamente.

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

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