

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS  
PANEL II

SCOTIABANK OF PUERTO RICO

Recurrente

v.

FERNANDO PÉREZ DEL VALLE,  
SU ESPOSA VANESSA IVETTE  
GONZÁLEZ, LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES ENTRE  
ELLOS COMPUESTA

Recurridos

KLCE201700932

**Certiorari**

procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
San Juan

Sobre:  
Cobro de Dinero y  
Ejecución de  
Hipoteca

Caso Núm.:  
K CD2013-0335  
(807)

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de diciembre de 2017.

Comparece ante nos Scotiabank of Puerto Rico (Scotiabank o la parte peticionaria) para solicitar la revocación de una Orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 24 de abril de 2017.<sup>1</sup> Mediante dicho dictamen, el foro primario requirió a Scotiabank que evidenciara el acuse de recibo de la notificación del aviso de venta judicial a los recurridos, Fernando Pérez del Valle, su esposa Vanessa Ivette González González y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (los esposos Pérez-González), en observancia con las disposiciones de la Regla 51.7 de Procedimiento Civil.<sup>2</sup>

Considerado el escrito de la parte peticionaria, así como los documentos que lo acompañan, a la luz del derecho aplicable, resolvemos expedir el auto solicitado y revocar la Orden recurrida.

<sup>1</sup> Notificada el 27 de abril del mismo año.

<sup>2</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 51.7.

**-I-**

Los hechos que informa el presente caso se originan con la presentación de una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca, por la vía ordinaria, incoada por Scotiabank en contra de los esposos Pérez-González el 7 de febrero de 2013. La parte peticionaria alegó ser la tenedora por endoso de un pagaré hipotecario suscrito por los recurridos a favor de R & G Premier Bank of Puerto Rico o a su orden.<sup>3</sup> Dado el incumplimiento de estos con los términos del pagaré, Scotiabank declaró vencida la totalidad de la deuda y solicitó la ejecución de la hipoteca que grava un apartamento sito en el Condominio Santa Mónica en Santurce.

Transcurrido el término para contestar la demanda sin que los recurridos lo hubiesen hecho, la parte peticionaria solicitó que se dictara sentencia en rebeldía.<sup>4</sup>

El 20 de mayo de 2013, notificada el 22 de mayo de ese año, el TPI dictó una Sentencia en rebeldía en la que declaró *Ha Lugar* la demanda y ordenó la ejecución del inmueble hipotecado.

Habiendo advenido final y firme la Sentencia, Scotiabank solicitó su ejecución. El 25 de septiembre de 2013, el foro primario autorizó la ejecución y ordenó a la Secretaria del tribunal a expedir el correspondiente mandamiento para la venta en pública subasta de la propiedad. La Secretaria de dicho foro expidió el Mandamiento de Ejecución el 30 de septiembre de ese año. El Alguacil procedió a liberar el Edicto de Subasta el 27 de noviembre de 2013, donde se detalló que la primera subasta se celebraría el 29 de diciembre de 2013.

Como parte del procedimiento de venta judicial, copia del Edicto de Subasta fue enviado a los esposos Pérez-González por

---

<sup>3</sup> La hipoteca se constituyó mediante la escritura núm. 1,284 de 18 de octubre de 2005 ante la Notario Georgette M. Rodríguez Figueroa.

<sup>4</sup> A pesar de haber sido debidamente emplazados, los esposos Pérez-González no comparecieron, por lo que el TPI anotó su rebeldía.

correo certificado con acuse de recibo el 10 de enero de 2014. El aviso fue remitido a las siguientes direcciones: Cond. Santa Mónica, 73 Calle Krug Apt. 4B, San Juan, PR 00911-1672; Cond. Santa Mónica, 4B Calle Krug, San Juan, PR 00911-1618 y Cond. Santa Mónica Apt. 4B Krug, San Juan, PR 00907.<sup>5</sup> Así surge de la declaración jurada de la persona que realizó la notificación por correo, quien acompañó copia de los recibos de correo certificado.<sup>6</sup>

El 29 de enero de 2014, fecha en que se celebró la venta judicial, el Alguacil levantó el Acta de Subasta adjudicando la buena pro a Scotiabank. Mediante la Escritura de Venta Judicial núm. 44, otorgada ante la Notario Velma E. Díaz Carrasquillo el 10 de marzo de 2014, el alguacil transmitió por título de venta judicial y enajenación la propiedad hipotecada a favor de la parte peticionaria. Del instrumento público se desprende que Scotiabank extravió el original del pagaré objeto de la ejecución, por lo que no se ordenó su cancelación e inutilización.<sup>7</sup>

El 29 de agosto de 2016, tras aducir que nunca fueron notificados de la subasta, los esposos Pérez-González comparecieron ante al foro primario para solicitar la paralización de su lanzamiento y que se declarara la nulidad de la venta judicial. Adujeron que el tribunal debía requerir que la parte aquí peticionaria evidenciara el cumplimiento con las disposiciones de la Regla 51.7 (a) de Procedimiento Civil, *supra*. Específicamente, que acreditara el envío por correo certificado con acuse de recibo de la notificación de intención de venta judicial.

Antes de continuar con el relato del tracto procesal ante el

---

<sup>5</sup> El sobre de la correspondencia remitida a la última dirección fue devuelto por “*insufficient address*”. Véanse, págs. 26-30 del apéndice del recurso de *certiorari*.

<sup>6</sup> De la declaración jurada también surge que colocó copia del documento en el tribunal de instancia de San Juan y en los tablones de edictos de la Casa Alcaldía y la Colecturía de dicho municipio. *Ibid.*

<sup>7</sup> De ahí, que la cuarta cláusula de la escritura establece que: “*dada la imposibilidad de hacer la entrega a la notario autorizante del original del pagaré para [...] que proceda a su cancelación e inutilización, se solicita del Registrador de la Propiedad **NO** cancelar la hipoteca hasta que aparezca el [...] pagaré y se cancele mediante una escritura de Cancelación de Hipoteca o se ordene la cancelación [...] mediante la vía judicial*”. *Id.*, pág. 38. (Énfasis en el original).

foro de instancia, resulta pertinente resaltar que, previo a la presentación de la moción previamente reseñada, los esposos Pérez-González instaron dos pleitos independientes en contra de Scotiabank sobre ese mismo asunto, casos núm. SJ2014CV00051 y SJ2016CV00173. Particularmente, sobre impugnación de venta judicial, en solicitud de interdicto preliminar y por daños y perjuicios. En el primero, instado el 28 de marzo de 2014, el TPI emitió una Sentencia de archivo por inactividad el 18 de noviembre de 2015. En el segundo, presentado el 8 de julio de 2016, se dictó Sentencia el 18 de julio de 2016, tras el desistimiento de los esposos Pérez-González.<sup>8</sup>

En virtud de la moción presentada por los recurridos, el TPI emitió una Orden el 6 de septiembre de 2016, disponiendo que la parte peticionaria debía:

*[p]rodu[ci]r la tarjeta(s) verde(s) del United States Postal Service (PS Form 3811) que establecen que se envió a los deudores por Sentencia copia del aviso de venta de pública subasta. [...] Se le advierte que de lo contrario será necesario disolver lo ya hecho por falta de notificación del aviso.*

El 9 de enero de 2017, Scotiabank presentó una moción en oposición y solicitando que se ratificara la orden de desalojo contra los recurridos. Con relación a la notificación del aviso de subasta, indicó haber procedido de conformidad con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*. Sostuvo que la falta de la “tarjeta verde” no afectaba el trámite de la subasta y que en el expediente constaban los talonarios originales de los envíos por correo certificado, debidamente remitidos y ponchados por el *United States Postal Service (USPS)*. Indicó, además, que en nuestro ordenamiento no se requería la presentación de evidencia sobre el acuse de recibo para validar la subasta, sino que solo del envío.

El 17 de enero de 2017, el TPI emitió una Orden dirigida a Scotiabank en la que dispuso lo siguiente: “[c]umpla Orden, según

---

<sup>8</sup> Véanse, págs. 40-49, 51-53 y 56-74 del apéndice del recurso de *certiorari*.

*Regla 51.7 se envía certificada con acuse de recibo. Todavía no se ha hecho la notificación”.*

El 11 de abril de 2017, la parte peticionaria presentó una moción en la que reiteró que, aunque entendía que no existía ningún argumento válido en derecho para paralizar el lanzamiento de los recurridos y declarar la nulidad de la subasta, se allanó a la petición de los esposos Pérez-González, con el propósito de concluir el proceso judicial y que pudiera hacer líquida la deuda garantizada. Así las cosas, solicitó al TPI que: dejara sin efecto la venta judicial realizada en el año 2014, autorizara la reconstrucción del pagaré hipotecario y expidiera una nueva orden de ejecución de sentencia y el correspondiente mandamiento.

El 24 de abril de 2017, notificada el 27 de abril de dicho año, el foro recurrido dictó una Orden requiriendo que Scotiabank evidenciara el acuse de recibo de la carta por los esposos Pérez-González. En particular, le apercibió que:

*[l]a Regla 51.7 de Procedimiento Civil precisamente requiere [...] que el envío por correo certificado se haga “con acuse de recibo”. La tarjeta verde es de acuse de recibo. Sin el acuse de recibo que evidencia el recibo, no se puede proceder. La Regla requiere ambos, envío y recibo. Cumpla con la Regla 51.7.*

Inconforme, Scotiabank presentó el recurso de *certiorari* que nos ocupa el 22 de mayo de 2017, en el que planteó que el TPI incidió al:

*Determinar que la [peticionaria] incumplió con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil al remitir la notificación de la subasta de venta judicial, cuando dichas reglas solo exigen la evidencia del envío de la notificación por correo certificado con acuse de recibo y la Regla 304 (23) de las de Evidencia, presume su recibo.*

En la alternativa, señaló que el foro de instancia erró al:

*No dejar sin efecto la venta judicial, aun cuando fue solicitado, en contravención a la Regla 1 de Procedimiento Civil, que exige que los casos se atiendan de manera justa, rápida y económica.*

Los recurridos no comparecieron ni presentaron su alegato en oposición, dentro del término reglamentario para ello, por lo

que procedemos a atender el recurso sin el beneficio de su comparecencia.

**-II-**

Resumidos los hechos que originan la presente controversia, examinemos el derecho aplicable.

**A. La notificación del aviso de venta judicial.**

El dictamen emitido en un pleito sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria –en el que se dispone para que la parte demandante recupere su crédito– deberá ordenar la venta en pública subasta de la finca sujeta a gravamen.<sup>9</sup> Una vez la sentencia es notificada y esta adviene final y firme, el acreedor podrá comparecer ante el foro sentenciador para que este último emita una orden de ejecución con el propósito de que el alguacil del tribunal donde radiquen los bienes proceda con el trámite para la celebración de la subasta.<sup>10</sup>

El debido proceso de ley en su vertiente procesal establece una serie de garantías mínimas que el Estado debe proporcionar a los ciudadanos al afectarles su vida, libertad o propiedad; derechos que han sido reconocidos en nuestra Constitución y ordenamiento jurídico como fundamentales.<sup>11</sup> El proceso de venta judicial, por afectar un derecho propietario, no está exento de cumplir con tales garantías.<sup>12</sup> Dicho procedimiento se rige por la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, que contiene una serie de exigencias en cuanto a la publicación y notificación adecuada de la subasta y, en lo pertinente, establece lo siguiente:

*(a) Aviso de venta. Antes de verificarse la venta de los bienes objeto de la ejecución, esta deberá darse a la publicación 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*

<sup>9</sup> Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3

<sup>10</sup> *Ibid.* Véanse, además, Regla 51.8 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.8; *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña*, 133 DPR 284, 293-294 (1993).

<sup>11</sup> Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., LPRA, Tomo I; *Álamo Romero v. Adm. de Corrección*, 175 DPR 314, 329 (2009).

<sup>12</sup> *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, 124 DPR 299, 391 (1989).

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 (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.**

**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. [...] **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.**

(b) *Manera de hacer la venta.* La venta judicial de bienes en cumplimiento de una orden de ejecución podrá celebrarse después de catorce (14) días desde la primera publicación del edicto. Deberá efectuarse por subasta al mejor postor y tendrá lugar entre las nueve de la mañana (9 a.m.) y las cinco de la tarde (5 p.m.). [...].

(c) [...]

(d) *Acta de subasta y entrega de bienes.* Verificada la venta, el(la) oficial a cargo de esta levantará un acta por escrito describiendo lo acontecido durante la subasta y la adjudicación en venta al mejor postor, quien pagará el importe de la venta en dinero efectivo o en cheque certificado a la orden del (de la) oficial en cuestión. [...] En caso de venta de propiedad inmueble, el(la) oficial encargado(a) de la venta otorgará escritura pública a favor del (de la) comprador(a) ante el notario o notaria que este(a) último(a) seleccione, abonando éste(a) el importe de tal escritura. Dicho otorgamiento constituye la transferencia real del dominio del inmueble de que se trate.<sup>13</sup>

Conforme surge de lo anterior, para que el deudor por sentencia quede notificado de la celebración de la venta en pública subasta de la finca sujeta a hipoteca, la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, requiere que se le remita copia del aviso al que hace referencia el inciso (a) de dicha regla. En caso de que el demandado haya comparecido al pleito, tanto este como su abogado serán notificados por correo certificado con acuse de

<sup>13</sup> 32 LPRA Ap. V, R. 51.7. Énfasis suplido.

recibo, dentro de los primeros cinco días de publicado el primer edicto. En cambio, cuando no hubiese comparecido, la notificación le será cursada vía correo certificado con acuse de recibo a su última dirección conocida.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico en *R & G v. Sustache*,<sup>14</sup> sentencia publicada sin opinión,<sup>15</sup> realizó las siguientes expresiones relativas a la suficiencia de la notificación al deudor en la etapa post sentencia:

***[c]uando se envíe el aviso de venta judicial de acuerdo con la Regla 51.8 (a) [...] [de Procedimiento Civil de 1979, ahora Regla 51.7 (a)],<sup>16</sup> a un deudor demandado que no ha comparecido al pleito, la dirección a la que se le envíe tiene que estar razonablemente calculada, a la luz de las circunstancias particulares del caso, para darle una notificación efectiva de la venta y de cualquier derecho o exención que lo cobije. 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. Esto significa que, si en los expedientes del promotor de la venta judicial figuran más de una dirección del deudor y la notificación hecha conforme la Regla 51.8 es devuelta por el servicio de correo por insuficiencia de dirección, o por ser ésta desconocida, es necesario que el promotor notifique nuevamente a cualquier otra dirección que le conste en sus expedientes, y a la cual se hubiese cursado correspondencia anteriormente. De lo contrario, el error en la notificación es sustancial y la venta judicial efectuada será nula por no satisfacer el debido proceso de ley.<sup>17</sup>***

**Advertimos que nuestra determinación [...] no implica que en un caso de venta judicial la parte promovente tenga que probar que el demandado recibió, efectivamente, la notificación enviada. Lo importante es que, al enviar el aviso “a la última dirección conocida del demandado”, esa dirección tiene que ser razonablemente calculada, a la luz de las circunstancias del caso, como una dirección en la cual el dueño demandado recibirá, efectivamente, el aviso de la venta. [...].**

*Tiene que haber, por parte de las instituciones hipotecarias, un deseo de, efectivamente, querer informar al dueño de la*

<sup>14</sup> 163 DPR 491 (2004).

<sup>15</sup> A pesar de que no resulta apropiado citar como autoridad o precedente sentencias que no constituyan opiniones del Tribunal Supremo, estas pueden ser citadas por su valor persuasivo para guiar y fundamentar nuestras decisiones. *Rivera Maldonado v. E.L.A.*, 119 DPR 74, 80 (1987); *Mayol v. Torres*, 164 DPR 517, 555 esc. 17 (2005).

<sup>16</sup> Con la aprobación de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, la Regla 51.8 (a) de Procedimiento Civil de 1979, 32 LPRA Ap. III, R. 51.8(a), fue reenumerada como la Regla 51.7 (a), mas no sufrió cambio alguno en lo que respecta al asunto en discusión.

<sup>17</sup> Sobre el envío de la notificación por correo a una dirección que esté razonablemente calculada, véanse, *Rivera Báez v. Jaume*, 157 DPR 562, 577-580 (2002); *Rodríguez v. Nasrallah*, 118 DPR 93, 102 (1986).



*inminencia de la venta judicial de la propiedad.*<sup>18</sup>

Por otro lado, ante un planteamiento sobre incumplimiento con el proceso para la publicación y notificación del aviso de venta judicial, le corresponde al tribunal considerar y adjudicar si la parte que promueve la ejecución satisfizo o no todos los requerimientos exigidos por ley para la validez de la subasta.<sup>19</sup> Esto, debido a que el incumplimiento con las normas de publicación de los avisos de venta o el incurrir en algún defecto de carácter sustancial, es decir, ligado al debido proceso de ley, conlleva la nulidad de la misma.<sup>20</sup>

### **B. Tramitación procesal de los pleitos civiles.**

En observancia de los principios y objetivos enmarcados en nuestro ordenamiento procesal civil, la Regla 1 de las de Procedimiento Civil dispone para que las normas allí contempladas sean interpretadas de forma que faciliten el acceso a los tribunales y el manejo de los procesos, a la vez que garanticen la solución justa, rápida y económica de los mismos.<sup>21</sup> De ahí, que “*la facultad [de los tribunales] de actuar afirmativa y dinámicamente en la tramitación de los casos debe ir acompañada de un enfoque integral, pragmático y creativo*”.<sup>22</sup> Sin embargo, ello no significa que se pueda hacer abstracción total de las normas procesales aplicables, pues estas van encaminadas a proteger los derechos de las partes y a establecer mecanismos para la marcha ordenada de los casos.<sup>23</sup>

### **C. Normas y excepciones en cuanto a la doctrina de deferencia de las determinaciones del tribunal de instancia**

<sup>18</sup> *R & G v. Sustache*, *supra*, págs. 504-505.

<sup>19</sup> Véase, Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*; *Ponce Federal Savings v. Gómez*, 108 DPR 585 (1979).

<sup>20</sup> *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, *supra*, págs. 392 y 395.

<sup>21</sup> Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 1.

<sup>22</sup> *Vives Vázquez v. E.L.A.*, 142 DPR 117, 140 (1996). Véanse, además, *Mercado Figueroa v. Mun. de San Juan*, 192 DPR 279 (2015) y comentarios a la Regla 1 de Procedimiento Civil, págs. 2-3 del *Informe de Reglas de Procedimiento Civil* de diciembre de 2007 del Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

<sup>23</sup> *Reyes v. Cantera Ramos, Inc.*, 139 DPR 925, 930 (1996).

El recurso de *certiorari* es discrecional y regulado por el Reglamento del Tribunal de Apelaciones. Entre los criterios a considerar para expedir un auto de *certiorari*, se encuentran los siguientes: que la decisión recurrida sea contraria a derecho; que la situación de hechos planteada sea adecuada para el análisis del problema; que la etapa del procedimiento en que se presenta el recurso sea la más propicia para su consideración y que la expedición del auto evite un fracaso de la justicia.<sup>24</sup>

Aunque de ordinario, los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos por el tribunal de instancia, si se demuestra que dicho foro 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, el dictamen del cual se acude en alzada, debe modificarse.<sup>25</sup>

De igual manera, nuestra jurisprudencia ha resuelto que en los casos en que un tribunal sentenciador haya incurrido en arbitrariedad o en un abuso de discreción, el tribunal apelativo puede intervenir en sus determinaciones interlocutorias discrecionales.<sup>26</sup>

Nuestro ordenamiento ha definido lo que constituye abuso de discreción como sigue:

*Cuando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos.*<sup>27</sup>

<sup>24</sup> 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40 (A)(B)(E) y (G).

<sup>25</sup> *Zorniak Air Servs v. Cessna Aircraft Co.*, 132 D.P.R. 170, 181 (1992); *Rivera y otros v. Banco Popular*, 152 D.P.R. 140, 155 (2000).

<sup>26</sup> *García v. Asociación*, 165 D.P.R. 311, 322 (2005)

<sup>27</sup> *Ramírez v. Policía*, 158 D.P.R. 340-341 (2002). Énfasis del caso.

El Tribunal Supremo ha señalado que, aunque el ejercicio de la sana discreción del juzgador de los hechos significa tener poder para decidir de una u otra forma y que para los tribunales apelativos no es fácil determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción, lo cierto es que el sano ejercicio de la discreción está *inexorable e indefectiblemente atado al concepto de razonabilidad*.<sup>28</sup>

**-III-**

A la luz de la normativa antes reseñada, procedemos a evaluar el recurso ante nuestra consideración.

Por las razones que a continuación exponemos, acogemos el planteamiento formulado por la parte peticionaria en la alternativa.<sup>29</sup> En consecuencia, nos abstendremos de entrar a considerar si la notificación del aviso de venta judicial por Scotiabank a los esposos Pérez-González satisfizo o no las disposiciones de la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, por entender que tal proceder atenta contra el principio cardinal que rige en todo nuestro ordenamiento procesal civil: *que las controversias en los tribunales se solucionen de forma justa, rápida y económica*.

Debido a que los recurridos alegaron que no fueron notificados del aviso de venta judicial, el foro primario ordenó a Scotiabank a presentar la “*tarjeta verde*” del USPS para evidenciar el recibo de la misma por los esposos Pérez-González. Si bien coincidimos con el razonamiento de la parte peticionaria en cuanto a que la normativa jurídica aplicable solo exige que la parte que promueve la ejecución acredite que remitió copia del aviso de la venta judicial por correo certificado con acuse de recibo, no que el

---

<sup>28</sup> *García v. Asociación, supra*, pág. 321; *Rivera y otros v. Bco. Popular, supra*, pág. 155.

<sup>29</sup> En la alternativa, afirmó que el foro primario erró al no declarar la nulidad de la venta judicial aun cuando dicha parte se allanó a la solicitud de los recurridos al respecto, quebrantando así los postulados enunciados en la Regla 1 de Procedimiento Civil, *supra*.

deudor por sentencia acuse su recibo, procedemos a decretar la nulidad de la venta judicial realizada el 29 de enero de 2014.

Ciertamente, el foro de primera instancia procuró impedir la ejecución del inmueble hipotecado en protección del derecho de los esposos Pérez-González a un debido proceso de ley. No obstante, la resolución más justa, rápida y económica de este proceso —que ha sido dilatado por tantos años— nos lleva a concluir que lo más conveniente es que se deje sin efecto el proceso de subasta realizado en el año 2014 y dar inicio a uno nuevo. Nuestra decisión atiende el interés de evitar la congestión en los calendarios del tribunal y las demoras innecesarias en el trámite judicial, que en esencia perjudican a la parte que obtuvo una sentencia, como la aquí peticionaria.

Hacemos constar que ante la impugnación de la notificación del aviso de subasta por parte de los recurridos, la Regla 51.7 (a) de Procedimiento Civil, *supra*, mandata la celebración de una vista para que el foro de instancia evalúe si Scotiabank observó las exigencias de dicha regla. Además de ocupar la ya cargada agenda del tribunal, esto requeriría que la parte peticionaria presente prueba de gestiones procesales realizadas por un tercero en enero de 2014, exponiéndola a continuar incurriendo en gastos legales.<sup>30</sup> A su vez, permitiría que los esposos Pérez-González continúen en posesión de la propiedad, dilatando así el derecho de Scotiabank a cobrar su acreencia.

Atendido lo anterior, concluimos que resultaría un ejercicio fútil continuar prolongando un procedimiento que se encuentra en la etapa post sentencia desde septiembre de 2013. Ello, cobra mayor relevancia ante el hecho de que la parte peticionaria se

---

<sup>30</sup> Surge del relato procesal del caso que la parte peticionaria se ha visto expuesta a litigar en tres pleitos diferentes por el mismo asunto que hoy tenemos ante nuestra consideración y que la Sentencia dictada a su favor advino final y firme hace más de cuatro años, habiendo ocurrido la venta en pública subasta hace más de tres.

allanó a la solicitud de los recurridos para que se decretara la nulidad de la subasta, siendo a dicha parte a quien le favorece la ejecución de la Sentencia.

De conformidad con los postulados que permean en nuestro ordenamiento para el trámite de los procesos civiles y en aras de proteger la integridad del procedimiento de ejecución de hipoteca y venta judicial, dejamos sin efecto la venta judicial realizada el 29 de enero de 2014, ordenamos la celebración de una nueva subasta y autorizamos la reconstrucción del pagaré hipotecario.

**-IV-**

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* solicitado y se revoca la Orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 24 de abril de 2017. En consecuencia, declaramos nula la venta judicial celebrada el 29 de enero de 2014, devolvemos el caso al foro primario para que expida una nueva orden de ejecución de sentencia, con el fin de que inicie un nuevo proceso de subasta, y autorizamos la reconstrucción del pagaré hipotecario objeto del pleito.

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