

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL de SAN JUAN - CAGUAS
PANEL IV

BANCO POPULAR DE PR

Recurrida

v.

JOSE LUIS MONTERO
PEREDES

Peticionario

KLCE201701474

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

Civil Núm.:
K CD 2016-0394

Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Cintrón Cintrón y la Juez Rivera Marchand.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 07 de diciembre de 2017.

Comparece ante este Tribunal el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) mediante el presente recurso de *certiorari* solicitando que revisemos la *Orden* post sentencia emitida el 21 de junio de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. Mediante la referida decisión el foro *a quo* se negó a emitir una orden confirmando la adjudicación y venta judicial del inmueble hipotecado, por lo cual no se pudo inscribir el inmueble en el Registro de la Propiedad a favor de la institución financiera.

Examinado el expediente apelativo, expedimos el recurso de *certiorari*.

I

El presente caso tiene su génesis con la presentación de una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada el 26 de febrero de 2016 por el BPPR contra el señor José L. Montero Paredes. Culminado el proceso judicial con la emisión y notificación de la Sentencia que declaró ha lugar la demanda, se procedió con la

expedición de la correspondiente Orden y Mandamiento de Ejecución de Sentencia. Posteriormente, la Alguacil Auxiliar del TPI emitió el 11 de abril de 2014 el Edicto de Subasta, el cual fue publicado en el periódico The San Juan Daily Star los días 19 y 26 de mayo de 2017.

El procedimiento de ejecución culminó con la celebración de la subasta del inmueble hipotecado, donde la propiedad fue adjudicada a favor del BPPR el 15 de junio de 2017. El 21 de junio de 2017, se otorgó la Escritura de Venta Judicial. Así, el BPPR presentó "*Moción solicitando orden de confirmación de adjudicación, auto de posesión y lanzamiento*" conforme lo requiere la Ley Núm. 210-2015¹, para finalmente inscribir el inmueble en el Registro de la Propiedad a favor del banco.

No obstante, el TPI emitió el 21 de junio de 2017 la *Orden* recurrida declarando no ha lugar la solicitud de confirmación bajo el fundamento de que "*en el edicto publicado se informa que los autos estarán disponibles en el Tribunal de Bayamón*". El BPPR solicitó oportunamente la reconsideración a dicha determinación, lo cual fue declarado no ha lugar el 17 de julio de 2017.

En consecuencia, el BPPR presentó el recurso de *certiorari* que nos ocupa y señaló la comisión de los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia la negarse a expedir la Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial porque en el edicto publicado se informa que los autos estarán disponibles en el Tribunal de Bayamón, sin exponer las razones para la determinación ni ordenar que se corrija el error, falta o defecto.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse a reconocer un remedio a la parte demandante por un error oficioso que no es perjudicial a la parte demandada ni a ninguna otra persona, ni constituye un defecto sustancial que invalide el procedimiento de subasta.

¹ Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, conocida como Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 30 LPRA sec. 6001, *et seq.*

II**A.**

Sabido es que las resoluciones u órdenes post sentencia no están comprendidas de forma expresa bajo ninguno de los incisos de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, que gobierna los procesos de revisión; por lo que este tipo de recurso debe evaluarse bajo los parámetros establecidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones para la expedición de un *certiorari*. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. Véase, *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 339 (2012).

El recurso de *certiorari* es el mecanismo procesal idóneo para que un tribunal de superior jerarquía pueda enmendar los errores que cometa el foro primario, ya sean procesales o sustantivos. *León v. Rest. El Tropical*, 154 DPR 249 (2001). Sin embargo, distinto al recurso de apelación, su expedición está sujeta a la discreción del foro revisor. Esta discreción, en nuestro ordenamiento jurídico, ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Ahora bien, no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005).

Así, en aras de que este foro pueda ejercer, con medida, la facultad discrecional de entender, o no, en los méritos, una petición de *certiorari* la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, enumera los criterios que viabilizan dicho ejercicio. En particular, la referida regla dispone lo siguiente:

(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.

4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

B.

El Artículo 102 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, dispone en cuanto al contenido del edicto de subasta que:

El alguacil expresará en el edicto de subasta lo siguiente:

1. Que los autos y todos los documentos correspondientes al procedimiento incoado estarán de manifiesto en la secretaría del tribunal durante las horas laborables.

2. Que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titularidad y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del ejecutante continuarán subsistentes. Se entenderá, que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

[...]

30 LPRA sec. 6139.

Por otra parte, el estatuto dispone en su Artículo 107, en lo pertinente, que:

Celebrada la subasta, el alguacil devolverá a la Secretaría del Tribunal el mandamiento y el acta junto con el edicto y demás documentos relativos a la subasta, incluyendo cualquier objeción al procedimiento hecho durante el mismo. El secretario pasará inmediatamente al tribunal todo el expediente del procedimiento y éste dentro de un término que no excederá de diez (10) días lo examinará cuidadosamente para cerciorarse de que en todos los trámites del procedimiento se cumplieron debidamente los requisitos señalados en este Subtítulo, y así lo determinará. A petición de parte, el tribunal dictará una orden confirmando la adjudicación o venta

de los bienes hipotecados, sin la cual no será inscribible en el Registro de la Propiedad la adjudicación o venta.

[...]

*Si el tribunal concluye que no se han cumplido, en todo o en parte, los requisitos dispuestos en este Subtítulo, expondrá las razones en que se funda, **y ordenará se corrijan los errores, faltas o defectos que haya observado, y que se practiquen debidamente las diligencias o actuaciones incorrectas que surjan del expediente.** Podrá ordenar además al deudor o tercer poseedor que no pague cualquier cuantía que se le haya requerido pagar en exceso de las debidas o que no esté cubierta por la garantía hipotecaria. Una vez corregidos o subsanados esos errores, faltas o defectos en la forma ordenada, el tribunal confirmará la adjudicación o venta. El acreedor hipotecario podrá tramitar un nuevo procedimiento de ejecución con arreglo a lo dispuesto en este Subtítulo cuando la venta no sea confirmada por error en el procedimiento o cualquiera otra razón determinada por el tribunal.*

Si el tribunal finalmente no confirma la adjudicación o venta, quedará la misma sin efecto ni valor jurídico alguno, devolviéndose el precio pagado al comprador. (Énfasis suplido).

30 LPRA sec. 6144.

III

En el presente caso, el BPPR alegó en síntesis que haber identificado en el edicto de subasta publicado al TPI de Bayamón como el tribunal donde se encuentra el expediente del proceso de subasta para su inspección, constituyó un error oficinesco que no fue perjudicial para el demandado en rebeldía. Así tampoco, constituyó un vicio o defecto sustancial que invalide el proceso de subasta. Conforme a la postura del BPPR, ante el silencio del tribunal sobre la subsanación del error, lo correcto en derecho es enmendar retroactivamente el edicto publicado y confirmar la adjudicación de la subasta para inscribir finalmente el inmueble a favor del BPPR.

El Artículo 102 la Ley Núm. 210-2015, *supra*, requiere que el edicto de subasta identifique el tribunal en donde estarán disponibles para inspección todos los documentos correspondientes al proceso de subasta del inmueble ejecutado. De un examen al edicto de subasta publicado, percibimos que se identificó de manera

incorrecta al TPI de Bayamón como el custodio de los documentos y, no al Tribunal de San Juan. En consecuencia, el BPPR trastocó el procedimiento de publicación y notificación adecuada del edicto conforme dispuesto por ley.

Así pues, a tenor con la letra del Artículo 107 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, el TPI actuó correctamente al negarse dictar una orden confirmando la adjudicación de la subasta por haber incumplido el BPPR con los requisitos de contenido de un edicto de subasta.

Ahora bien, por ser el deber del TPI examinar el cumplimiento del citado estatuto y el ordenamiento procesal civil pertinente al proceso de venta judicial, tiene la obligación de instruir al BPPR para que corrija *“los errores, faltas o defectos que haya observado, y que se practiquen debidamente las diligencias o actuaciones incorrectas que surjan del expediente”*, según corresponda en derecho. En consecuencia, ante la ausencia de una directriz por parte del foro primario sobre dicho asunto, procede devolver la causa que nos ocupa para que el TPI emita y notifique una orden conforme lo exige el Artículo 107 de la Ley Núm. 210-2015, *supra*.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y devolvemos el caso al TPI para que obre conforme a lo aquí intimado.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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