

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

SCOTIABANK OF PUERTO RICO

Peticionarios

V.

FRANCISCO DE LA CRUZ
GARCÍA, ANDREA SUÁREZ
GARCÍA y la Sociedad Legal de
Gananciales compuesta por
ambos

Recurridos

KLCE201701358

Certiorari

procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia,
Sala de
San Juan

Sobre:
Ejecución
de Hipoteca y
Cobro de Dinero

Caso Núm.:
K CD2016-0213
(905)

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 16 de febrero de 2018.

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 1 de junio de 2017.¹ Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró *NO HA LUGAR* las siguientes mociones: *SOLICITUD DE ORDEN DE LANZAMIENTO; MOCIÓN ACREDITANDO CUMPLIMIENTO CON LA REGLA 51.7 DE PROCEDIMIENTO CIVIL; MOCIÓN ACREDITANDO CUMPLIMIENTO CON ARTÍCULO 107 DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA; Y MOCIÓN DE CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES POSTERIORES.*² Indicó que conforme al expediente del caso, no se le notificó la subasta a cada uno de los demandados por separado.

El 22 de junio de 2017 Scotiabank presentó una solicitud de

¹ Notificada el 7 de junio del mismo año.

² Todas fueron presentadas el 25 de mayo de 2017.

reconsideración. En síntesis, adujo que las disposiciones de la Regla 51.7 inciso (a) de Procedimiento Civil,³ no exige que se le notifique por separado a los demandados. El 26 de junio de 2017 fue denegada la reconsideración.

A la luz del derecho aplicable, resolvemos expedir el auto solicitado y revocar la Orden recurrida.

-I-

El 3 de febrero de 2016 Scotiabank presenta una demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca —por la vía ordinaria— de la propiedad inmueble ubicada en el núm. 154 de la calle Las Flores, Santurce, P.R. 00915, contra Francisco de la Cruz García, Andrea Suarez García y la sociedad legal de gananciales (parte recurrida).

La parte recurrida fue emplazada personalmente el 4 de febrero de 2016 en su residencia, en el núm. 672 de la calle Julio C. Arzuaga, Urb. Villa Prades, San Juan, P.R. 00924. Transcurrido el término para contestar la demanda sin que los recurridos lo hubiesen hecho, la parte peticionaria solicitó que se dictara sentencia en rebeldía.

El 24 de enero de 2017 el TPI dictó una Sentencia en rebeldía en la que declaró *Ha Lugar* la demanda y ordenó la ejecución del inmueble hipotecado.⁴

Habiendo advenido final y firme la Sentencia, Scotiabank solicitó su ejecución. El 13 de marzo de 2017 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 23 de marzo de ese año. El Alguacil procedió a liberar el Edicto de Subasta el 28 de marzo de 2017, donde se detalló que la primera subasta se celebraría el 25 de mayo de 2017.

³ 32 LPRA Ap. V, R. 51.7.

⁴ Notificada el 1 de febrero de ese año.

Como parte del procedimiento de venta judicial, copia del Edicto de Subasta fue enviado a los esposos Pérez-González por correo certificado con acuse de recibo el 30 de marzo de 2017. El aviso fue remitido a las siguientes direcciones: *el núm. 154 de la calle Las Flores, Santurce, P.R. 00915* (propiedad objeto de ejecución); y, *al núm. 672 de la calle Julio C. Arzuaga, Urb. Villa Prades, San Juan, P.R. 00924* (en la residencia donde viven los recurridos).⁵ Así surge de la declaración jurada de la persona que realizó la notificación por correo, quien acompañó copia de los recibos de correo certificado.⁶ Además, el 19 de abril de 2017 Scotiabank notificó el diligenciamiento personal del edicto de subasta al Departamento de Hacienda como acreedor posterior al embargo.

El 25 de mayo de 2017, se vendió en pública subasta el inmueble en favor a Scotiabank por el tipo mínimo de \$204,000.00. Mediante la Escritura de Venta Judicial núm. 187, otorgada ante el Notario Daniel Matos Meléndez ese mismo día 25 de mayo de 2017. Además, en esa fecha el peticionario presentó las siguientes cuatro mociones: *SOLICITUD DE ORDEN DE LANZAMIENTO; MOCIÓN ACREDITANDO CUMPLIMIENTO CON LA REGLA 51.7 DE PROCEDIMIENTO CIVIL; MOCIÓN ACREDITANDO CUMPLIMIENTO CON ARTÍCULO 107 DE LA LEY DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA; Y MOCIÓN DE CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES POSTERIORES.*

En atención a las mociones presentadas, el 1 de junio de 2017 el TPI emitió la Orden recurrida en la que declaró NO HA LUGAR las mismas. Puntualizó que, conforme al expediente del caso, *no se le*

⁵ El sobre de la correspondencia remitida a la dirección objeto de la ejecución fue devuelto por “*unclaimed*”. Sin embargo, la correspondiente a la dirección donde residen los recurridos, fue acusada como recibida por el señor De la Cruz García.

⁶ 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.

notificó la subasta a cada uno de los demandados por separado.

El 22 de junio de 2017 Scotiabank solicita una reconsideración, aduciendo que las disposiciones de la Regla 51.7 inciso (a) de Procedimiento Civil, *supra*, no exige que se le notifique por separado a los demandados. El 26 de junio de 2017 el TPI denegó la reconsideración y la notificó el 30 de junio de 2017; por lo que el 28 de julio de 2017 Scotiabank recurre ante nos en el recurso de certiorari.

El 10 de agosto de 2017 ordenamos a la parte recurrida a mostrar causa —*en un plazo de (10) diez días*— por la cual no debíamos expedir el auto solicitado. No presentó oposición alguna, 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.

Sabido es que 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.⁷

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.⁸ El proceso de venta judicial, por afectar un derecho propietario, no está exento de cumplir con tales

⁷ Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.3. 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).

⁸ Art. II, Sec. 7, Const. E.L.A., LPRA, Tomo I; *Álamo Romero v. Adm. de Corrección*, 175 DPR 314, 329 (2009).

garantías.⁹ Dicho procedimiento se rige por la Regla 51.7 inciso (a) de Procedimiento Civil, *supra*, 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 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.**¹⁰*

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 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.*

⁹ *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, 124 DPR 299, 391 (1989).

¹⁰ 32 LPRA Ap. V, R. 51.7. Énfasis suplido.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico en *R & G v. Sustache*,¹¹ sentencia publicada sin opinión,¹² 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)],¹³ 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.¹⁴

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 inminencia de la venta judicial de la propiedad.¹⁵

B. El certiorari.

El recurso de *certiorari* es discrecional y regulado por el

¹¹ 163 DPR 491 (2004).

¹² 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).

¹³ Con la aprobación de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, la Regla 51.8 (a) de Procedimiento Civil de 1979, 32 LPR 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.

¹⁴ 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).

¹⁵ *R & G v. Sustache*, *supra*, págs. 504-505.

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.¹⁶

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.¹⁷

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.¹⁸

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.*¹⁹

El Tribunal Supremo ha señalado que, aunque el ejercicio de la sana discreción del juzgador de los hechos significa tener poder

¹⁶ 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40 (A)(B)(E) y (G).

¹⁷ *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).

¹⁸ *García v. Asociación*, 165 D.P.R. 311, 322 (2005)

¹⁹ *Ramírez v. Policía*, 158 D.P.R. 340-341 (2002). Énfasis del caso.

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*.²⁰

-III-

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

Debemos considerar si la notificación del aviso de venta judicial realizada por Scotiabank a los recurridos, satisfizo o no, la Regla 51.7 inciso (a) de Procedimiento Civil, *supra*. En específico, si la referida regla exige que se le notifique la subasta a cada uno de los demandados *por separado*. La respuesta es en la negativa.

En el caso de autos, Scotiabank envió —*vía correo certificado*— el aviso de venta en pública subasta con los nombres de los recurridos: Francisco de la Cruz García, Andrea Suarez García y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. Todavía más, el referido aviso fue enviado a dos direcciones; a saber: en la propiedad objeto de ejecución que ubica en el núm. *154 de la calle Las Flores, Santurce, P.R. 00915*. Noten que en esta dirección no fue reclamada la correspondencia, razón por la cual fue devuelta. Sin embargo, la peticionaria envió un segundo aviso al —*núm. 672 de la calle Julio C. Arzuaga, Urb. Villa Prades, San Juan, P.R. 00924*— que es la residencia donde viven los recurridos y fueron emplazados personalmente. Allí, consta que el señor Francisco de la Cruz García acusó recibo de la misma.

Bajo los hechos del caso de epígrafe, la parte recurrida son deudores **por sentencia que no comparecieron al pleito, por lo tanto, lo que** la Regla 51.7 inciso (a) de Procedimiento Civil, *supra*, mandata es que la notificación sea enviada vía correo certificado con

²⁰ *García v. Asociación, supra*, pág. 321; *Rivera y otros v. Bco. Popular, supra*, pág. 155.

acuse de recibo a la última dirección conocida. No exige que la misma se haga por separado a cada deudor.

Reiteramos que Scotiabank cumplió con lo dispuesto en la Regla 51.7 (a) *supra*, por lo tanto, erró el foro de instancia al declarar *No ha lugar* las mociones en: *solicitud de orden de lanzamiento; acreditando cumplimiento con la regla 51.7 de procedimiento civil; acreditando cumplimiento con artículo 107 de la ley del registro de la propiedad inmobiliaria; y de cancelación de gravámenes posteriores.*

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto de *certiorari* solicitado y se emite Sentencia revocando la Orden recurrida. En consecuencia, devolvemos el caso al foro primario para que continúe con los procedimientos post sentencia, cónsono con lo aquí resuelto.

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