Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL V

COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ROOSEVELT ROADS Demandante - Recurrido v. LUIS ÁNGEL MONTAÑEZ GÓMEZ, ET AL. Demandado - Peticionario	KLCE201800520	*Certiorari* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas Civil núm.: E CD2006-1547 (402) Sobre: Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Soroeta Kodesh y la Jueza Romero García.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de mayo de 2018.

En un caso de cobro de dinero y ejecución de hipoteca, el Tribunal de Primera Instancia ("TPI") denegó una solicitud de paralización de un proceso de venta en pública subasta de un inmueble. Al momento de la solicitud, ya la subasta se había realizado y el inmueble había sido adjudicado, restando que el TPI emitiera la Orden de Confirmación de Venta. Por los fundamentos que expondremos a continuación, declinamos la invitación a intervenir con lo actuado por el TPI.

I.

La controversia en este caso se remonta a un pleito de cobro de dinero y ejecución de hipoteca entablado por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Roosevelt Roads (la "Cooperativa" o "Recurrida") en el 2006 contra Luis Ángel Montañez Gómez (el "Deudor" o "Peticionario") por el incumplimiento con los pagos acordados en dos préstamos, uno de los cuales estaba garantizado con hipoteca. A la vez que se dilucidaba este pleito (la "Demanda" o "Acción sobre Ejecución"), se tramitaba otra acción judicial (la "Demanda Anterior"

o la "Acción sobre Nulidad"), en la cual el Deudor solicitaba se decretara la nulidad del contrato de compraventa mediante el cual adquirió el inmueble que garantizaba las obligaciones incurridas con la Cooperativa. (el "Contrato de Compra")[1]. La Cooperativa nunca fue parte en la Demanda Anterior.

Como resultado de la Acción sobre Nulidad, se decretó la nulidad del Contrato de Compra y se ordenó la devolución de las contraprestaciones objeto del mismo.[2] En dicho caso, se ordenó la cancelación de dos hipotecas de $20,000 y $25,000; mas, nada se dispuso sobre la hipoteca posterior de $255,000 a favor de la Cooperativa.[3]

Por otro lado, el 2 de octubre de 2008, el TPI dictó Sentencia en la Acción de Ejecución, mediante la cual aprobó un acuerdo de pago suscrito por la Cooperativa y el Deudor. Tras el incumplimiento del Deudor, el TPI emitió una Resolución el 11 de febrero de 2010, en la cual determinó el monto al cual ascendía la deuda hipotecaria.

El Deudor solicitó reconsideración de esta Resolución y, por primera vez, informó al TPI del resultado de la Acción sobre Nulidad. Por considerar que la solicitud se presentó tardíamente, **el TPI denegó la reconsideración,** rechazando así, por primera vez, el planteamiento del Deudor sobre la base del resultado de la Acción sobre Nulidad. Tras esto, se emitió orden y mandamiento de ejecución para la venta en pública subasta.

El Deudor reanudó su solicitud y, por segunda vez, **el TPI la rechazó**, razonando que "[e]l caso KLAN200900251 no tiene nada

---

[1] A la Demanda se le asignó el número ECD2006-1547; a la Demanda Anterior, el ECD20051212.
[2] Véase Sentencia de este Tribunal de 29 de enero de 2010 (KLAN200900251) y Sentencia del TPI de 4 de agosto de 2015, mediante la cual se ordenó la devolución del precio de venta pagado y de una suma por concepto de mejoras realizadas a la propiedad.
[3] Apéndice, págs. 119 y 120.

que ver con el caso de epígrafe".[4] El 31 de enero de 2011, otro panel de este Tribunal **denegó la expedición del recurso de *certiorari*** presentado por el Deudor; se razonó que "al nunca ser parte de este pleito, la Cooperativa no puede [sic] ser obligada a aceptar las determinaciones en su contra, pues ello violaría su debido proceso de ley".[5] Además, añadió que el derecho contractual de la Cooperativa no se puede ver afectado por lo resuelto en un pleito en el cual esta nunca fue parte.

Luego de múltiples trámites procesales, que incluyeron la paralización de los procedimientos por la quiebra del Deudor, se emitió un nuevo aviso de pública subasta el 3 de noviembre de 2014. El Deudor intentó detener dicho proceso mediante una *Moción de Paralización de Subasta* presentada el 15 de enero de 2015. Reiteró que, al haberse declarado nula la compraventa suscrita por las partes, el Deudor no era el titular del inmueble y, por tanto, no podía haber constituido una hipoteca sobre el mismo.

El 1 de junio de 2016, el TPI emitió una **Resolución**, notificada el 22 del mismo mes y año, en la cual **rechazó el argumento** que presentó el Deudor.[6] De esta forma, se rechazó por tercera vez el argumento del Deudor sobre las consecuencias del resultado de la Demanda Anterior.

Oportunamente, el Deudor solicitó **reconsideración** de esta resolución, la cual fue **denegada** el 14 de julio de 2016, notificada el 5 de agosto de 2016. Ello constituyó la cuarta vez que el TPI rechazaba la teoría del Deudor en cuanto al efecto en este proceso de lo adjudicado en la Acción sobre Nulidad. El 2 de noviembre de 2016, el Deudor acudió a este Tribunal de Apelaciones en revisión

---

[4] Resolución del TPI del 13 de septiembre de 2010.
[5] Resolución del Tribunal de Apelaciones del 31 de enero del 2011, KLCE201000146, Apéndice del Alegato en Oposición, pág. 13.
[6] Resolución del TPI del 1 de junio de 2016.

de la Resolución antes mencionada; otro panel de este Tribunal desestimó dicha petición de *certiorari* por tardía.[7]

Finalmente, el 28 de febrero de 2018, se emitió un nuevo aviso de pública subasta para la venta del inmueble hipotecado. Una vez más, el Deudor trató de detener los procedimientos sobre la base de los mismos argumentos que ya el TPI había rechazado cuatro veces, comenzando en el 2010. En efecto, el 22 de marzo de 2018, el Deudor presentó una *Moción Urgente de Paralización de Subasta*, la cual fue rechazada por el TPI, mediante orden del 4 de abril de 2018. Ese mismo día, se celebró la subasta y la Cooperativa ofreció el crédito de $255,000, reconocido por sentencia, para adjudicarse la buena pro. Antes de que el TPI emitiera la Orden de Confirmación de Venta, el Deudor recurrió ante este Tribunal mediante *Certiorari* y *Moción en Auxilio de Jurisdicción*. El 18 de abril de 2018, paralizamos los procedimientos en auxilio de nuestra jurisdicción.

El Deudor señala dos razones por las cuales el TPI debe dejar sin efecto la venta celebrada y decretar la nulidad del procedimiento. Primero, arguye que el aviso de venta no describió adecuadamente el inmueble, según exige la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *infra*, ya que no se hizo mención de unas instancias presentadas por el Deudor al Registro de la Propiedad para la cancelación de la hipoteca que se pretende ejecutar. Estas instancias se presentaron luego de que se adjudicara la Demanda Anterior. Segundo, el Deudor reitera que lo resuelto en la Demanda Anterior impide la ejecución aquí solicitada.

Por su parte, la Cooperativa expuso que esto constituía otro intento del Deudor de relitigar asuntos y controversias ya adjudicados. La Cooperativa señala que lo resuelto en la Demanda Anterior no le obliga, pues nunca fue parte de dicha acción, y que lo

---

[7] Sentencia del Tribunal de Apelaciones del 30 de noviembre de 2016, Apéndice del Alegato en Oposición, págs. 21-23.

allí resuelto es nulo por falta de parte indispensable.[8] Por otro lado, sostiene que el aviso de pública subasta cumplió con todos los requisitos en ley, pues provee la descripción registral del inmueble y detalla los gravámenes inscritos y anotados sobre la propiedad.

II.

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare* LLC, 194 DPR 723, 728 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012), *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). Contrario al recurso de apelación, el tribunal revisor tiene discreción para decidir si expide o no el *certiorari*. Ahora, la discreción no es irrestricta y debe ejercerse de forma razonable, procurando siempre una solución justa. *Medina Nazario*, 194 DPR en la pág. 729; *IG Builders*, 185 DPR en la pág. 338; *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, indica las resoluciones u órdenes interlocutorias susceptibles de revisión por el Tribunal de Apelaciones mediante *certiorari*. Ahora bien, la citada regla no aplica a las resoluciones post-sentencia. Estas resoluciones tienen la particularidad de que no son

---

[8] La teoría de la Cooperativa se construye sobre lo resuelto en *Romero v. SLG Reyes*, 165 DPR 721, 738-739 (2005), y *López García v. López García*, 2018 TSPR 57. En particular, resaltamos que, en *Romero*, 165 DPR a las págs. 738-739, se consignó que:

> Ciertamente, al Banco se le privó de su derecho al debido proceso de ley, al no incluírsele como parte en el presente litigio y al pretender declarar como final una sentencia que declaró la nulidad del contrato de compraventa y que ordenó la anulación en el Registro de la Propiedad de los asientos provocados por esa escritura. Al Banco, como acreedor hipotecario, debió habérsele dado la oportunidad de defender sus intereses, ya que la sentencia del foro de instancia podía lesionarlos directamente. En estas circunstancias, la falta de incluir al Banco como parte en el presente litigio conlleva la revocación de la sentencia recurrida.

De forma similar, en *López García v. López García*, 2018 TSPR 57, se expresó que:

> [E]n cualquier pleito donde se cuestione la validez de un negocio jurídico relacionado a un bien inmueble, se considerarán partes indispensables aquellas personas que—posterior a la inscripción del asiento correspondiente al referido negocio en el Registro de la Propiedad—hayan adquirido algún derecho real o interés en el inmueble en cuestión que surja del mencionado Registro.

dictámenes interlocutorios dentro de un litigio, como contempla la Regla 52.1, y tampoco son dictámenes judiciales finales, susceptibles de revisión mediante Apelación. Esta situación provoca el riesgo de tener "fallos erróneos [que] nunca se vean sujetos a examen judicial simplemente porque ocurren en una etapa tardía en el proceso, tal como lo es la ejecución de sentencia". *IG Builders,* 185 DPR a la pág. 339.

Por tal razón, al evaluar si procede expedir un recurso de *certiorari* para revisar una resolución post-sentencia, debemos acudir directamente a la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. Esta regla establece los criterios que se deben examinar a la hora de ejercer nuestra jurisdicción:

> (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.

Considerados los criterios de la Regla 40, declinamos la invitación del Peticionario a intervenir con la decisión del TPI de negarse a paralizar, una vez más, la ejecución de la sentencia en este caso.

Primero, no se demostró error alguno en el aviso de venta. La Regla 51.7 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7 (a), en lo pertinente, dispone:

> 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. (énfasis suplido).

Aquí, el aviso cumple con lo requerido, pues provee la descripción registral de la finca, describe los gravámenes posteriores a la hipoteca que va a ser ejecutada, hace mención de la sentencia que va a ser satisfecha con la venta, expresa el tipo mínimo para la subasta junto con el lugar, día y hora en que se celebrará, y provee los otros avisos requeridos por ley. No obstante, el Deudor insiste en que el aviso fue insuficiente porque no hacía mención de las instancias presentadas para la cancelación de la hipoteca a ser ejecutada.[9] La teoría del Deudor es que las instancias son parte esencial de la "descripción del bien inmueble".[10] No se ha demostrado que, en las circunstancias de este caso, hubiese cometido error de derecho el TPI al rechazar este argumento.

Segundo, y en cuanto al argumento sobre la base del resultado de la Demanda Anterior, declinamos considerarlo en esta etapa, principalmente por el hecho de que, ya desde el 2010, y en cuatro ocasiones, el TPI consideró (y rechazó) dicha teoría, sin lograrse que este Tribunal interviniera oportunamente. Es altamente indeseable que el tribunal esté abierto para recibir y adjudicar un mismo planteamiento en repetidas ocasiones; es decir, no debe permitirse que una parte litigue un mismo asunto una y otra vez. Lo anterior no se afecta por el hecho de que el argumento se base en algún asunto jurisdiccional, pues aun cuando este tipo

---

[9] El Deudor presentó una instancia el 10 de marzo de 2015, en la cual solicitó la cancelación de la hipoteca objeto de este pleito. Apéndice del *Certiorari*, págs. 53-55. El 18 de junio de 2015, presentó otra instancia en la cual solicitó la anotación de un Aviso de Pleito o de Sentencia, relacionado a la Demanda Anterior (ECD2005-1212). Apéndice del *Certiorari*, págs. 65-67.

[10] *Certiorari*, pág. 7.

de argumento puede ser presentado en cualquier momento, ello no implica que, luego de ser presentado y rechazado por primera vez, pueda presentarse una segunda, tercera, cuarta o quinta vez.

III.

Por los fundamentos antes expuestos, dejamos sin efecto la paralización de los procedimientos que habíamos decretado en nuestra Resolución de 18 de abril de 2018, y denegamos la expedición del auto de *certiorari*.

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

Mildred Ivonne Rodríguez Rivera
Secretaria del Tribunal de Apelaciones, Interina