

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

FIRSTBANK PUERTO RICO

Peticionarios

v.

MARCOS RAMÍREZ SEIJO,  
JESSICA VÁZQUEZ VÉLEZ  
Y LA SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES POR ELLOS  
COMPUESTA

Recurridos

KLCE201900020

*CERTIORARI*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Caguas

Civil número:  
E CD2015-0352

Sobre:  
Ejecución de  
Hipoteca por la  
Vía Ordinaria

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y la jueza Ortiz Flores y el juez Rodríguez Casillas.

**Birriel Cardona, Jueza Ponente**

## **RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de febrero de 2019.

Comparece Firstbank Puerto Rico (“Firstbank” o “el peticionario”) mediante recurso de *certiorari* y nos solicita la revisión de una *Orden* emitida el 3 de enero de 2019 y notificada en la misma fecha por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI). En el referido dictamen, el foro recurrido paralizó una subasta pautada para el 8 de enero de 2019. Por los fundamentos que exponaremos a continuación, se deniega la expedición del recurso de *certiorari*. Asimismo, se deniega la *Moción Urgente Reiterando Auxilio de Jurisdicción* presentada por el peticionario.

**-I-**

Surge del expediente ante nuestra consideración que los hechos e incidentes esenciales para disponer del recurso son los siguientes.

El caso de autos inicia el 26 de marzo de 2015 cuando Firstbank entabla una demanda sobre ejecución de hipoteca contra Marcos Ramírez Seijo, Jessica F. Vázquez Vélez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, "parte recurrida"). Allí, Firstbank aduce que la parte recurrida suscribió un pagaré a su favor por la suma principal de \$153,772.00 con intereses al 6% anual. Afirma que, en garantía de dicho pagaré, se constituyó una hipoteca ante la notaria Esther Reyes Álvarez sobre una propiedad sita en el municipio de Caguas. En síntesis, sostuvo que la parte recurrida adeudaba las sumas reclamadas por el principal, intereses, cargos por demora y honorarios de abogado. En vista de ello, declaró **vencida** la totalidad de la deuda.

El 18 de agosto de 2015, las partes presentaron un *Acuerdo de Pago y Solicitud de Sentencia* ante el TPI. En particular, los recurridos aceptaron adeudar **\$9,045.23** en atrasos. Asimismo, Firstbank se comprometió, *inter alia*, a reevaluar el caso bajo el programa de "*Loss Mitigation*", siempre y cuando la parte recurrida cumpliera con realizar **tres (3)** pagos mensuales por \$685.70. Posteriormente, el 20 de agosto de 2015, el TPI dictó sentencia por estipulación.

El 17 de noviembre de 2015, Firstbank radica una solicitud de ejecución de sentencia debido a que, según alega, la parte recurrida incumplió con el acuerdo de pago.

El 31 de diciembre de 2015, la parte recurrida presenta una moción por derecho propio. En la misma, esta reconoce haber incumplido con el acuerdo de pago. No obstante, manifiesta su interés en alcanzar nuevos términos para el repago de la deuda, ya que no cuenta con los recursos para cumplir lo inicialmente acordado<sup>1</sup>.

Tras varios trámites procesales innecesarios de pormenorizar, el 23 de octubre de 2018, el TPI emite una *Orden* sobre ejecución de sentencia y el mandamiento dirigido al alguacil. Así las cosas, se publica el Edicto de Subasta a tenor con lo establecido en la Regla 51.7 de Procedimiento Civil. Además, se estableció que la primera subasta se celebraría el **8 de enero de 2019**.

El 12 de diciembre de 2018, la parte recurrida presenta una moción por derecho propio. En síntesis, le solicita a Firstbank un acuerdo de pago que le permita conservar su propiedad.

Así las cosas, **el 3 de enero de 2019**, el TPI dejó sin efecto el aviso de subasta. Insatisfecho, el peticionario presenta un recurso en el cual le adjudica al TPI la comisión del siguiente error:

**Erró, y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al paralizar la subasta, pudiendo las mociones pendientes atenderse**

---

<sup>1</sup> De la moción se desprende que el señor Ramírez Seijo sufre diversas condiciones de salud que le impiden trabajar. Respecto a la señora Vázquez Vélez, se indica que esta recibe ingresos limitados.

**acorde con las Disposiciones del Artículo 107 de la Ley 2010 del 2015, conocida como la Ley del Registro Inmobiliario Registral**

Además, el peticionario presentó una *Moción Urgente Reiterando Auxilio de Jurisdicción*. Una vez atendida dicha solicitud, el 8 de enero de 2019, emitimos una *Resolución* ordenando a la parte recurrida a expresarse sobre los méritos del recurso y de la solicitud en auxilio de jurisdicción. Adicionalmente, ordenamos al foro primario a elevar los **autos originales** del caso de epígrafe.

Huelga señalar que la parte recurrida no presentó su alegato en oposición dentro del término reglamentario para ello, por lo cual procedemos a disponer del recurso sin el beneficio de su comparecencia.

**-II-**

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior, Art. 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, hoy conocido como Ley de Recursos Extraordinarios, 32 LPR sec. 3491. Este recurso procede para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo.

El recurso de *certiorari* es discrecional y los tribunales deben utilizarlo con cautela y solo por razones de peso. Pérez v. Tribunal de Distrito, 69 DPR 4 (1948). Con el fin de que podamos ejercer con prudencia nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso de

*certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRÁ Ap. XXII-A, R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso. Dicha Regla dispone lo siguiente:

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.

Por lo general, los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos por el Tribunal de Primera Instancia, "salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que 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". Zorniak Air Services v. Cessna Aircraft Co., 132 DPR 170, 181 (1992).

La discreción es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Ramírez Ferrer v. Policía de P.R., 158 DPR 320 (2002). Se incurre en abuso de discreción cuando el juez: (1) no toma en cuenta un hecho material que no podía ser pasado por alto; (2) le concede gran peso a un hecho irrelevante y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o (3) considera todos los hechos materiales y descarta los irrelevantes, pero los sopesa livianamente. Ramírez Ferrer v. Policía de Puerto Rico, Id. En cambio, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia, a quien corresponde la dirección del proceso. Sierra v. Tribunal Superior, 81 DPR 554 (1959).

De ordinario, el ejercicio de las facultades discrecionales por el foro de instancia merece nuestra deferencia. Como corolario de lo anterior, solo podrá intervenir un tribunal apelativo con el ejercicio de la discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: **(1) actuó con perjuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo.** (Énfasis nuestro). Rivera Durán v. Banco Popular, 152 DPR 140 (2000).

**-III-**

Considerado el derecho antes expuesto y los criterios establecidos en la Regla 40 de este Tribunal para la expedición del auto de *certiorari*, denegamos la expedición del recurso. La determinación del TPI no constituye un abuso de discreción o error en la aplicación de la norma procesal vigente que justifique esta intervención. A tal efecto, no habremos de intervenir con el manejo del caso por parte del foro sentenciador y sostendremos su determinación. En vista de ello, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

**-IV-**

Por los fundamentos que expresamos anteriormente, denegamos el auto de *certiorari* solicitado.

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

El juez Rodríguez Casillas disiente por escrito.

**Notifíquese inmediatamente.**

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 TRIBUNAL DE APELACIONES  
 PANEL II

FIRSTBANK PUERTO RICO

Peticionarios

V.

MARCOS RAMÍREZ SEIJO,  
 JESSICA VÁZQUEZ VÉLEZ  
 y la Sociedad Legal de  
 Gananciales compuesta  
 por ellos

Recurridos

KLCE201900020

**Certiorari**

procedente del  
 Tribunal de  
 Primera Instancia,  
 Sala de Caguas

Sobre: Ejecución  
 de Hipoteca por la  
 Vía Ordinaria

Caso Núm.:  
 E CD2015-0352

Panel integrado por su presidenta, la Juez Birriel Cardona, la Juez Ortiz Flores y el Juez Rodríguez Casillas

**Voto Disidente Hon. Roberto Rodríguez Casillas**

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de febrero de 2019.

La controversia en este caso gira en torno a si el tribunal de instancia erró al paralizar la venta judicial, en vista de que Firstbank (aquí peticionaria) envió a la parte recurrida una SOLICITUD DE ENMIENDA A LA ORDEN Y MANDAMIENTO DE EJECUCIÓN de fecha del 11 de octubre de 2018, a la dirección: Urb. Villa Blanca, **26** Calle Ruby, Caguas, PR 00725, cuando la dirección correcta es: Urb. Villa Blanca, **16** Calle Ruby, Caguas, PR 00725. La respuesta es que sí erró.

La Regla 51.7 de Procedimiento Civil, regula las ventas judiciales. A esos fines, el inciso (a) de la citada Regla dispone lo concerniente al aviso de venta:

**Regla 51.7. Ventas judiciales**

**(a) Aviso de venta.** *Antes de verificarse la venta de los bienes objeto de la ejecución, ésta **deberá** darse a la publicidad 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 deudor o deudora por sentencia y a su abogado o abogada vía correo certificado con acuse dentro de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto, siempre que haya comparecido al pleito. Si el deudor o la deudora por sentencia no comparece al pleito, la notificación será enviada vía correo certificado con acuse 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. Si los bienes son susceptibles de deterioro, el tribunal, a solicitud de parte, podrá reducir el término de publicación del aviso a menos de dos (2) semanas. Será nula toda venta judicial que se realice sin cumplir con el aviso de venta en la forma indicada, sin perjuicio de la responsabilidad de la parte que promueva la venta sin cumplir con tal aviso.<sup>2</sup>***

En este caso se cumplió cabalmente con la mencionada Regla 51.7. El 29 de noviembre de 2018 el Alguacil suscribió el Aviso de Venta y, el 3 y 11 de diciembre de 2018 fue publicado en el periódico El Vocero. También, fue debidamente posteoado en el Tribunal, Colecturía y Alcaldía de Caguas. Además, el 3 de diciembre de 2018 se les notificó a los recurridos mediante correo certificado con acuse de recibo que, recibieron el 6 de diciembre de 2018. Así, se estableció que la primera subasta se celebraría el **8 de enero de 2019**.

Sin embargo, el 2 de enero de 2019 los recurridos presentan una moción por *derecho propio* en la que solicitan la paralización de la subasta. En esencia, expresan preocupación porque la parte peticionaria le envió una a la dirección de: Urb. Villa Blanca, **26** Calle Ruby, Caguas, PR 00725, cuando la dirección correcta es: Urb. Villa Blanca, **16** Calle Ruby, Caguas, PR 00725. Recalcan que no saben cuántas mociones la peticionaria le ha enviado a la dirección incorrecta.

Sin más consideración, el 3 de enero de 2019 el juez Julio A. Díaz Valdés ordenó la paralización de la subasta. También, ordenó

---

<sup>2</sup> Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51.7 (a). Énfasis nuestro.

que los recurridos le notificara a la peticionaria la moción por derecho propio. Así, refirió dicha moción a la atención de la jueza Gladys González Segarra a su regreso de vacaciones.

No tengo duda alguna que el tribunal de instancia erró al paralizar la subasta que estaba pautada para el 8 de enero de 2019. Un examen directo del expediente en este caso,<sup>3</sup> revela el único documento que la peticionaria envió a la dirección incorrecta fue la SOLICITUD DE ENMIENDA A LA ORDEN Y MANDAMIENTO DE EJECUCIÓN. La enmienda que allí se solicitó obra en el Aviso de Venta que los recurridos recibieron el 6 de diciembre de 2018 mediante correo con acuse de recibo. Más aun, nada impedía que el foro de instancia celebrara una vista en la que considerara si este error involuntario provocó alguna violación al debido proceso de ley —de tal grado— que convenía paralizar la venta del inmueble. Eso no se hizo.

A esta fecha, resulta académica la petición de la peticionaria, de no paralizar la venta. No obstante, el TPI debe pautar —lo antes posible— una vista para examinar la moción por derecho propio de los recurridos y cualquier otro planteamiento. Resuelto ese *issue*, le dará paso a la subasta si los planteamientos de los recurridos carecen de méritos.

Por las razones antes expuestas, expediría el auto de *certiorari* y revocaría la Orden recurrida. Así, emito, con mucho respeto a mis colegas, este voto disidente.

Hon. Roberto Rodríguez Casillas  
Juez de Apelaciones

---

<sup>3</sup> Este Tribunal ordenó y obtuvo el expediente del caso de epígrafe que obra en el tribunal de instancia.