

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL X

FEDERAL NATIONAL  
MORTGAGE  
ASSOCIATION (FANNIE  
MAE)

Recurrido

v.

ABIDITH MARZÁN  
CASTRO

Peticionaria

KLCE201900157

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia,  
Sala de BAYAMÓN

Caso Núm.:  
D CD2015-0567

Sobre:  
Cobro de Dinero y  
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Nieves Figueroa y el Juez Salgado Schwarz.

Nieves Figueroa, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2019.

Comparece ante nosotros por derecho propio la señora Abidith Marzán Castro (en adelante “señora Marzán”), mediante recurso de *certiorari*. Solicita la revocación de la *Resolución* a través de la cual el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (en adelante “TPI”), denegó su solicitud de impugnación de los avisos de venta en pública subasta que fueron publicados por edicto por Federal National Mortgage Association (en adelante “Fannie Mae”).

Examinados los escritos presentados, así como el derecho aplicable, acordamos denegar la expedición del auto de *certiorari*.

**I.**

Surge del expediente ante nuestra consideración que, el 17 de octubre de 2016, el TPI dictó *Sentencia* en la que declaró Con Lugar la *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca presentada por el Banco Santander contra la señora Marzán. Luego de varios trámites ante el Tribunal de Apelaciones y el Tribunal Supremo, el caso fue devuelto al TPI para la continuación de los

procedimientos post sentencia. Ello así, el 6 de agosto de 2018, el TPI emitió una *Orden sobre Ejecución de Sentencia* y, al día siguiente, expidió el correspondiente *Mandamiento de Ejecución*.

Posteriormente, el 27 de agosto de 2018, el Banco Santander y Fannie Mae presentaron una *Moción en Solicitud de Sustitución de Parte Demandante*. Alegaron que Fannie Mae era la actual tenedora del pagaré y crédito hipotecario objeto de ejecución en este caso, por lo que interesaban la sustitución de parte. El 29 de agosto de 2018, notificada y archivada en autos el 5 de septiembre de 2018, el TPI emitió una *Resolución* declarando Ha Lugar la solicitud de sustitución de parte y ordenando la enmienda al epígrafe.

Luego de otros trámites ante este Tribunal de Apelaciones, el 29 de enero de 2019, la señora Marzán presentó una *Impugnación de Ventas Judiciales[,] Aviso de Venta/Edicto de Subasta [y] Solicitud de Vista Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil*. Alegó que Fannie Mae publicó un primer edicto el 10 de enero de 2019 donde aparecía el Banco Santander como parte demandante, en vez de decir Fannie Mae. Indicó que el segundo edicto se publicó el 18 de enero de 2019, esta vez con el nombre correcto. Según la señora Marzán, la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, no contempla la publicación de dos edictos distintos. Además, la señora Marzán sostuvo que Fannie Mae también incumplió con el requisito de notificación, pues no le notificó copia del primer edicto, sino del segundo. Ello así, adujo que el incumplimiento de Fannie Mae, además de haber violado su derecho al debido proceso de ley, provocó la nulidad de las ventas judiciales pautadas. Por tal razón, solicitó la celebración de una vista para que el TPI dilucidara la controversia.

El 6 de febrero de 2019, Fannie Mae presentó una *Urgente Moción de Réplica a Moción sobre Impugnación*. Reconoció el error en la primera publicación del edicto, mas sostuvo que se debió a un

error clerical que no tuvo ningún efecto perjudicial, ni en la señora Marzán ni en ninguna otra parte interesada. Además, alegó que, el 11 de enero de 2019, le notificó copia del edicto correcto a la señora Marzán y que corrigió el nombre de la parte demandante en la segunda publicación del edicto. Según Fannie Mae, a pesar del error clerical, la señora Marzán tuvo una adecuada notificación, pues el edicto contenía una descripción adecuada de los bienes a ser vendidos, una referencia sucinta a la *Sentencia* que se satisfaría mediante dicha venta y una expresión del sitio, día y hora en que se celebraría la venta. Por tal razón, argumentó que no hacía falta celebrar una vista para dilucidar el asunto.

El 7 de febrero de 2019, la señora Marzán presentó una *Moción Urgente Solicitando Orden al Alguacil que Paralice los Días 11, 19 y 26 de Febrero de 2019 Hasta Tanto [Se] Cumplan con Todos los Requisitos y Procedimientos de la Regla 51.7(A) de Procedimiento Civil*. Debido a la proximidad de la primera fecha pautada para la celebración de la subasta y para evitar que la controversia relacionada a la publicación y notificación del primer edicto se tornara académica, la señora Marzán solicitó al TPI que ordenara la paralización de los procedimientos.

Atendidas las posturas de ambas partes, el 7 de febrero de 2019, notificada y archivada en autos el 8 de febrero de 2019, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró No Ha Lugar la *Impugnación de Ventas Judiciales[,] Aviso de Venta/Edicto de Subasta [y] Solicitud de Vista Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil* y la *Moción Urgente Solicitando Orden al Alguacil que Paralice los Días 11, 19 y 26 de Febrero de 2019 Hasta Tanto [Se] Cumplan con Todos los Requisitos y Procedimientos de la Regla 51.7(A) de Procedimiento Civil*, ambas presentadas por la señora Marzán. Inconforme con dicha determinación, la señora Marzán acudió ante nosotros mediante el

recurso de *certiorari* de epígrafe, en el cual le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

**PRIMER ERROR:** Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la petición de suspensión de Ventas Judiciales resolviendo la controversia de notificación y publicación de los Avisos de Venta sin celebrar la vista mandatoria requerida por la Regla 51.7(a), *supra*.

**SEGUNDO ERROR:** Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la petición de suspensión de Ventas Judiciales y determinar que el no notificar copia fiel y exacta del primer Aviso de Venta publicado y la expedición el mismo día de dos (2) Avisos de Venta distintos sin la notificación de uno de estos según dispuesto por la Regla 51.7 (a), no es una violación a los derechos sustanciales del debido proceso de ley según dispuesto por la 5ta Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos de América y la constitución de Puerto Rico.

**TERCER ERROR:** Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la petición de suspensión de Ventas Judiciales y determinar que el no notificar copia fiel y exacta del primer Aviso de Venta publicado y la expedición el mismo día de dos (2) Avisos de Venta distintos sin la notificación de uno de estos, no es una violación a los derechos sustanciales del debido proceso de ley según dispuesto por la 14va Enmienda de la Constitución de los Estados Unidos de América y la [C]onstitución de Puerto Rico.

En la misma fecha en que presentó el recurso, específicamente el 11 de febrero de 2019 a las 8:54 AM, la señora Marzán también radicó una *Moción Solicitando Orden en Auxilio de Jurisdicción*. Solicitó la paralización de las subastas pautadas para los días 11, 19 y 26 de febrero de 2019 a las 10:00 AM, hasta tanto

este Tribunal dispusiera del recurso ante nuestra consideración. Sin embargo, el 11 de febrero de 2019, emitimos una *Resolución* declarando No Ha Lugar la *Moción Solicitando Orden en Auxilio de Jurisdicción*, toda vez que la señora Marzán incumplió con el requisito de notificación simultánea contenido en la Regla 79(E) de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B. Además, concedimos un término a Fannie Mae para que se expresara en cuanto a la expedición del auto. Con el beneficio de la comparecencia de Fannie Mae, procedemos a resolver.

## II.

### A. El Recurso de *Certiorari*

El recurso de *certiorari* es el vehículo procesal discrecional utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal de menor jerarquía. IG Builders et al v. BBVAPR, 185 DPR 307, 337-338 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009). Véase, además, Artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil de 1933, 32 LPRA sec. 3491.

Con el fin de que podamos ejercer de forma sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que para ello debemos considerar. IG Builders et al v. BBVAPR, *supra*; García v. Padró, 165 DPR 324 (2005). Éstos son:

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 causa 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.

Un *certiorari* sólo habrá de expedirse si al menos uno de estos criterios aconseja la revisión del dictamen recurrido. En otras palabras, el ordenamiento impone que ejerzamos nuestra discreción y evaluemos si, a la luz de alguno de los criterios contenidos en la misma, se requiere nuestra intervención. De no ser así, procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado, de manera que se continúen los procedimientos del caso sin mayor dilación en el Foro de Instancia.

#### **B. El 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. 32 LPRA Ap. V, R. 51.3. Una vez la sentencia es notificada y esta adviene final y firme, el acreedor podrá comparecer ante el foro sentenciador para que 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. *Íd.* Véase, además, 32 LPRA Ap. V, R. 51.8; Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña, 133 DPR 284, 293-294 (1993).

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 como fundamentales tanto en la Constitución como en nuestro ordenamiento jurídico. Art. II, Sec. 7, Const. de Puerto Rico, LPRA, Tomo I; Álamo Romero v. Adm. de Corrección,

175 DPR 314, 329 (2009); Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc., 133 DPR 881, 887–888 (1993). El proceso de venta judicial, por afectar un derecho propietario, no está exento de cumplir con tales garantías, Lincoln Savs. Bank v. Figueroa, 124 DPR 388, 391 (1989), las cuales son: (1) notificación adecuada del proceso; (2) proceso ante un juez imparcial; (3) oportunidad de ser oído; (4) derecho a contrainterrogar a los testigos y examinar la evidencia presentada en su contra; (5) tener asistencia de abogado, y (6) que la decisión se base en el expediente. Díaz Carrasquillo v. García Padilla, 191 DPR 97, 111 (2014); González Segarra et al. v. CFSE, 188 DPR 252, 279 (2013).

El procedimiento de venta judicial se rige por la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7, la cual contiene una serie de requisitos en cuanto a la publicación y notificación adecuada de la subasta. En lo pertinente, dicha Regla dispone 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) 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.** 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 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) [...]. *Íd.*

Conforme a 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. Por el contrario, cuando no hubiese comparecido, la notificación le será cursada vía correo certificado con acuse de recibo a su última dirección conocida.

De otra parte, 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. Véase, Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*; Ponce Federal Savings v. Gómez, 108 DPR 585 (1979). Ello así, toda vez 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. Lincoln Savs. Bank v. Figueroa, *supra*, págs. 392 y 395.



Los defectos sustanciales que pueden anular una subasta son aquellos que constituyen defectos fundamentales del edicto de subasta que generan la erosión de derechos presentes, entre otros, la falta de notificación a acreedores posteriores, error en la fecha de subasta, insuficiente publicación o deficiente descripción de la propiedad a realizarse. Tales vicios o defectos sustanciales, inextricablemente ligados al debido proceso de ley, niegan validez jurídica al edicto, independientemente de que se demuestre perjuicio a alguna parte. Lincoln Savs. Bank v. Figueroa, *supra*, págs. 391-932; Dapena Quiñónez v. Vda. de Del Valle, 109 DPR 138, 141 (1979).

### III.

La señora Marzán alega en su recurso que el TPI se equivocó al no celebrar una vista para dilucidar los planteamientos que esta levantó en cuanto la publicación y notificación de los avisos de subasta, pues entiende que la misma es mandatoria en virtud de su derecho al debido proceso de ley. La señora Marzán entiende que Fannie Mae incumplió con el requisito de notificarle copia del primer aviso de subasta dentro de los próximos 5 días de su publicación, pues lo que recibió fue copia del segundo aviso de subasta. Además, sostiene que el hecho de que Fannie Mae haya publicado dos edictos distintos violó su derecho a la igual protección de las leyes al amparo de la 14ta Enmienda de la Constitución de Estados Unidos.<sup>1</sup> No tiene razón.

Según hemos expuesto, la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*, establece los requisitos del aviso de venta en pública

---

<sup>1</sup> La señora Marzán no discutió de qué manera se violó su derecho a la igual protección de las leyes. La mera alegación de un error, que luego no se fundamenta o discute, “no debe ser motivo para revisar, modificar o de alguna manera cambiar una decisión de un tribunal de instancia.” Quiñones López v. Manzano, 141 DPR 139, 165 (1996). Realmente se trata de un señalamiento de error levantado, pero no discutido propiamente, por lo que se entiende renunciado. Véase, Pueblo v. Dieppa Beauchamp, 115 DPR 248 (1984) (sentencia).

subasta. Específicamente, el aviso describirá adecuadamente los bienes que se venderán y hará una referencia sucinta a la sentencia que se satisfará mediante dicha venta, con expresión del sitio, el día y la hora en que se celebrará la venta. Además, copia del aviso será enviada al deudor por sentencia y a su abogado vía correo certificado con acuse de recibo dentro de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto.

De los documentos que obran en el expediente se desprende que no existe controversia sobre el hecho de que el aviso en cuestión incluyó la información requerida por la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*. Tampoco existe controversia sobre el hecho de que el primer aviso se publicó el 10 de enero de 2019, que el segundo aviso se publicó el 18 de enero de 2019 y que el 11 de enero de 2019—dentro del término de cinco (5) días de publicado el primer aviso—se le notificó copia del aviso por correo certificado a la señora Marzán. Al no existir controversia sustancial sobre los hechos, entendemos que el TPI podía adjudicar el asunto sin la celebración de una vista.

El reclamo de la señora Marzán a los efectos de que constituyó una violación a su derecho al debido proceso de ley el que los dos avisos publicados fueron distintos—pues el primero llevaba el nombre de Banco Santander como parte demandante—y que el aviso que se le notificó fue el segundo en vez del primero, no nos persuade. El error en el nombre de la parte demandante no es el tipo de defecto sustancial o fundamental que la jurisprudencia ha reconocido para invalidar una subasta. Lo cierto es que la señora Marzán tuvo una notificación adecuada del proceso. Por eso, a la luz de la jurisprudencia citada y los criterios establecidos en la Regla 40 de Procedimiento Civil, *supra*, no habremos de intervenir con la determinación del TPI.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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

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