

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

SCOTIABANK DE PUERTO
RICO

Demandante-Peticionaria

v.

LILIA ANTONIA VÁZQUEZ
RODRÍGUEZ

Demandada-Recurrida

KLCE201900289

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Ponce

Caso Núm.
JCD 2012-00664

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca por Vía
Ordinaria y
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la jueza Cintrón Cintrón, la jueza Surén Fuentes y la jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de mayo de 2019.

Scotiabank de Puerto Rico (*Scotiabank* o peticionario) nos solicita la revisión de la *Resolución* emitida el 30 de enero de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (foro primario) y que decretemos la restitución del trámite *post* sentencia en el caso de título. En virtud de la referida *Resolución*, el foro primario, reiteró su decisión *motu proprio* emitida el 10 de octubre de 2018 y dejó sin efecto el procedimiento de ejecución de sentencia autorizado el 4 de enero de 2013. El foro primario dictaminó que hubo una violación al debido proceso de ley y que debió haberse notificado la sentencia a la última dirección conocida de la señora Lilia Antonia Vázquez Rodríguez (señora Vázquez Rodríguez o recurrida), lugar donde fue emplazada personalmente o en su defecto que la parte peticionaria hubiese solicitado que la sentencia fuera notificada por edicto.

NÚMERO IDENTIFICADOR

SEN2019_____

Luego de examinar el recurso interpuesto, concedimos a la parte recurrida un término para que se expresara sobre los méritos del recurso. Esta estuvo en rebeldía durante el proceso ante el TPI. Ha transcurrido en exceso el término concedido a la recurrida sin que haya comparecido ni solicitado prórroga. A los fines de ejercer nuestro rol revisor, ante la controversia planteada, nos pareció conveniente tener para nuestro examen los autos originales del caso ante el TPI, por lo cual requerimos su remisión a través de la Secretaría del Tribunal en calidad de préstamo. Con su beneficio, damos por perfeccionado el recurso para su adjudicación.

I.

El trámite procesal del caso que propicia el recurso que nos ocupa comenzó el 18 de julio de 2012, con la presentación de una demanda sobre ejecución de hipoteca por la vía ordinaria y cobro de dinero instada por *Scotiabank* contra la señora Vázquez Rodríguez. Se alegó que la parte recurrida incumplió con el pago convenido para el repago del préstamo hipotecario que contrajo. De la demanda surge que las dos direcciones postales conocidas de la señora Vázquez Rodríguez son: BO. ENSENADA, RD 116, GUÁNICA, PR 00653 y PO BOX 1178, GUÁNICA, PR 00653-1178. La recurrida fue emplazada personalmente el 31 de julio de 2012 en la dirección Calle 25 de Julio # 102 Guánica, PR.¹ En el emplazamiento, la parte peticionaria hizo constar las mismas dos direcciones incluidas en la demanda. Luego de diligenciarse el emplazamiento, la recurrida no compareció ni presentó su alegación responsiva dentro del término dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil. Ante ello, el 7 de septiembre de 2012, *Scotiabank* solicitó al Tribunal la anotación de rebeldía contra la parte recurrida y que se dictara sentencia a su favor. La solicitud de rebeldía estuvo acompañada por una

¹ Véase Petición de *Certiorari*, Apéndice V, pág. 35.

declaración jurada del señor Fernando Cruz Pérez, Ejecutivo del Departamento de Ejecuciones de *Scotiabank*; la correspondiente evidencia de la inscripción registral del gravamen hipotecario objeto de ejecución, y, fotocopia del pagaré hipotecario y de la escritura de hipoteca.

El 4 de octubre de 2012 el foro primario anotó la rebeldía de la parte recurrida y dictó sentencia a favor de la parte peticionaria. Entre las determinaciones de hechos establecidas en la sentencia, se encuentra en lo pertinente a la controversia que nos ocupa, que: “[l]a demandada es mayor de edad, soltera y vecina de Guánica, Puerto Rico. Su dirección según surge del expediente es: BO. ENSENADA, RD 116, GUÁNICA PR 00653; PO BOX 1178, GUÁNICA PR 00653-1178”. A estas dos direcciones la Secretaría del TPI remitió la notificación de la sentencia el 11 de octubre de 2012. Las referidas notificaciones de la sentencia fueron devueltas el 17 de octubre de 2012, según consta del matasellos de correo; la primera, porque el apartado se encontraba cerrado (*box closed no forwarding order on file*), y la segunda, por insuficiencia en la dirección (*insufficient address*). De la Sentencia emitida no se recurrió.

Scotiabank presentó una *Solicitud Ejecución de Sentencia* el 13 de diciembre de 2012.² El día 21 de diciembre de 2012, el foro primario expidió *Orden de Ejecución de Sentencia* autorizando la venta en pública subasta del inmueble hipotecado. Prontamente se expidió el correspondiente *Mandamiento*. Conforme a lo determinado, posteriormente se expidió el correspondiente *Edicto de Subasta* para su publicación.

En la *Declaración Jurada sobre Entrega Personal de Edicto de Subasta*, incluida entre los documentos complementarios para la

² En la *Solicitud de Ejecución de Sentencia* la parte peticionaria certificó haber notificado a la parte recurrida a las siguientes direcciones: BO. ENSENADA, RD 116, GUÁNICA, PR 00653 y PO BOX 1178, GUÁNICA PR 00653-1178.

subasta, el señor Dionisio Cartagena Montes declara que le entregó personalmente copia del edicto a la recurrida el día 25 de febrero de 2013 en la siguiente dirección: Calle 25 de Julio #108, Guánica, Puerto Rico. Entre otros documentos, la parte peticionaria incluyó, además, la notificación por correo certificado del edicto, la cual **fue recibida** por la parte recurrida **en la dirección postal PO BOX 1178**, GUÁNICA PR 00653-1178, el 23 de mayo de 2013. Así también incluyó un sobre devuelto por *insufficient address* notificado a la dirección BO ENSENADA RD 116 GUÁNICA PR 00653. Posteriormente, según anunciado, se celebró la subasta y se adjudicó la buena pro a favor del peticionario para abonarse a la sentencia dictada a su favor.

El 26 de septiembre de 2013 se emitió la *Orden y Mandamiento de Lanzamiento*. Habían transcurrido más de cuatro años, cuando el 15 de agosto de 2017 la peticionaria presentó una *Moción Asumiendo Representación Legal Adicional* y una *Solicitud de Orden de Embargo de Bienes Muebles en Ejecución de Sentencia*. De dicha *Moción* surge, por primera vez, haberse enviado a la recurrida copia fiel y exacta de ésta a la dirección 25 Julio 108 Bahía, Guánica, PR 00653 y también se notificó la misma al PO Box 1178 Guánica, PR 00653.

El 23 de enero de 2018, el TPI emitió *Orden* para el embargo de bienes muebles a favor de la parte peticionaria en ejecución de \$6,057.49, ya que luego de aplicar el monto de la adjudicación de la subasta, quedó a deberse una suma. Dicha Orden fue notificada por el TPI ese mismo día a la recurrida a las siguientes direcciones: PO BOX 1178 GUÁNICA, PR 00653 y BO. ENSENADA RD 116, GUÁNICA, PR 00653. Estas notificaciones resultaron devueltas. La relacionada al apartado postal tiene un sello impreso que lee *return to sender vacant unable to forward*. Así también fue expedido el *Mandamiento de Ejecución*. Luego, el foro primario mediante

Resolución y Orden autorizó la preparación del cheque por la suma anteriormente mencionada. No obstante, en lugar de autorizarlo a nombre de *Scotiabank*, lo hizo a favor de Banco Santander.

El 19 de septiembre de 2018, mediante *Moción Solicitando Resolución y Orden Enmendada Nunc Pro Tunc*, *Scotiabank* le solicitó al foro primario que indicara que la suma del cheque era a favor de *Scotiabank* y no a nombre de Banco Santander. El 10 de octubre de 2018, mediante *Resolución*, el TPI *motu proprio*, dejó sin efecto todo el procedimiento de Ejecución de Sentencia y dispuso lo siguiente:

La Sentencia en este caso se dictó el 4 de octubre de 2012 y se notificó el 11 de octubre de ese mismo año. La parte demandada fue emplazada personalmente el 31 de julio de 2012, en la Calle 25 de julio #108 de Guánica, PR. Cuando se notificó la Sentencia a la demandada en rebeldía, por no haber comparecido según disponen las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, no se remitió a la dirección en la cual fue emplazada sino a otras dos (2) direcciones. Ambas notificaciones fueron devueltas por correo postal, por razones diferentes, la correspondiente al Bo. Ensenada, Rd 116, Guánica PR 00653, porque la dirección era insuficiente y la correspondiente al PO BOX 1178, Guánica, PR 00653-1178, porque el apartado había sido cerrado y no tenían dirección a donde remitir lo que a ese apartado llegara (véase sobres con matasello de 11 de octubre de 2012). La parte demandante como mínimo debió notificar la dirección en la que fue emplazada personalmente la demandada o debió en ese momento, solicitar que la Sentencia se notificara por edicto. No habiendo realizado los esfuerzos razonables para procurar la notificación de la sentencia a la demandada, la parte demandante no cumplió con el debido procedimiento de ley.

Dicha *Resolución* fue notificada por el TPI a la demandada a 108 Guánica 25 de Julio Guánica PR 00653. Según consta en los autos originales, esta notificación fue devuelta por el correo postal con un sello impreso que indica *vacant*. El archivó en autos de la notificación de la sentencia y todas las órdenes y demás resoluciones del foro primario se dirigieron a la demandada a las otras dos direcciones provistas por *Scotiabank*.

El 29 de octubre de 2018 *Scotiabank* presentó *Solicitud de Reconsideración* para que se dejara sin efecto el dictamen emitido por el foro primario. A su vez, solicitó la restitución del trámite *post*

sentencia y *post* subasta. Mediante *Resolución* dictada el 30 de enero de 2019, el TPI declaró No Ha Lugar dicha solicitud y reiteró lo resuelto en la Resolución de 10 de octubre de 2018. Concluyó que el proceso de ejecución de sentencia debe ser invalidado. Fundamentó su decisión en que las notificaciones de la sentencia fueron devueltas por el servicio postal de correo por ser insuficientes o el apartado había sido cerrado al momento de emitirse la notificación de la sentencia. Entendió que, según consta en los matasellos de la correspondencia devuelta, la sentencia nunca fue notificada a la última dirección conocida por la parte peticionaria. El TPI sostuvo que el cumplimiento con las garantías del debido proceso de ley no puede ser excusado bajo pretexto de que el mismo resulta oneroso.

Indicó, además, que:

“[s]i bien es cierto que es la Secretaría del Tribunal quien notifica las Sentencias, es la parte demandante quien tiene interés en que la misma se ejecute. Dicha parte, como mínimo, debió haberse cerciorado de que los requisitos para continuar con los trámites de ejecución fueran cumplidos, entre ellos, el que la Sentencia hubiera sido notificada correctamente. Una sentencia que no ha sido notificada no puede ser ejecutable, ello por imperativo del debido proceso de ley”.³

Inconforme con lo dispuesto, el peticionario solicitó la reconsideración de ese dictamen. Su petición fue declarada No Ha Lugar. Ante ello, acude antes nos mediante el recurso de título y plantea que el TPI incidió en:

PRIMER ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dejar sin efecto *motu proprio* todo el procedimiento de ejecución de Sentencia mediante Resolución recurrida en ausencia del tercero registral adquirente de la propiedad ejecutada, quien es una parte indispensable, en violación al caso **López García v. López García**, 199 DPR ____, 2018 TSPR 57 y su progenie. El Honorable Tribunal de Primera Instancia no puede tomar determinaciones que afecten derechos de terceros que son a su vez partes indispensables en su ausencia, so pena de nulidad. En este caso se afectaron derechos de un tercero registral titular de la propiedad objeto de ejecución en ausencia de dicha parte.

³ Véase Petición de *certiorari*, Apéndice I, pág. 17.

SEGUNDO ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, al dejar sin efecto *motu proprio* todo el procedimiento de ejecución de Sentencia en Rebeldía al concluir erróneamente que no se notificó dicha sentencia a la última dirección conocida, cuando la notificación fue realizada por el propio Tribunal a las últimas dos direcciones conocidas de la demanda-recurrida cumpliendo con la norma establecida en el caso **Yumac Furniture v. Empresas Massó**, 194 DPR 96 (2015). Eso ocurrió sin darle la oportunidad a la parte demandante-peticionaria de exponer su posición y sin vista en violación a **Rivera Rodríguez v. Lee Stowell**, 133 DPR 881 (1993).

TERCER ERROR: Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar Resolución dejando sin efecto *motu proprio* todo procedimiento de ejecución de Sentencia en rebeldía en violación a la doctrina de la Ley del Caso y que nuestro sistema es uno de naturaleza adversativa donde el derecho es rogado. **Pueblo v. Serrano Chang**, 201 DPR ____, 2018 TSPR 205.

II.

A. *Certiorari*

El *certiorari* se trata de un recurso en el que se solicita la discreción de otro tribunal para corregir un error cometido por el Tribunal de Primera Instancia. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 (2005). Este constituye el vehículo procesal extraordinario que autoriza a un tribunal de mayor jerarquía a revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Un tribunal de mayor jerarquía posee jurisdicción y competencia para considerar un auto de *certiorari* al amparo de las siguientes normativas procesales: Ley Núm. 201-2003, 4 LPRA sec. 24y, también conocida como la Ley de la Judicatura del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 2003; la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1 y la Regla 32 (D) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXI-B, R. 32(D).

La expedición del *certiorari* descansa en la sana discreción del foro apelativo de expedir o no el recurso solicitado. *García Padró*, *supra* a la pág. 334. La referida discreción no descansa en un abstracto, sino que es preciso realizar un análisis evaluativo a la luz

de los criterios establecidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40. Al amparo de la mencionada Regla, hay que evaluar los siguientes criterios para determinar si procede la expedición de este vehículo procesal extraordinario cuando se recurre de alguna determinación post sentencia. Estos son:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derechos.
- (B) Si la situación de hechos planteadas es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha remediado 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.

Resulta pertinente señalar que, si ninguno de los criterios transcritos se encuentra presente en la petición ante nuestra consideración, entonces procede que nos abstengamos de expedir el recurso solicitado, de manera que se continúe con los procedimientos del caso, sin mayor dilación. *García v. Asociación, supra* a la pág. 322; *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664 (2000).

B. Debido Proceso de Ley

La Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, al igual que la Constitución de los Estados Unidos, garantizan que ninguna persona sea privada de su propiedad sin el debido proceso de ley. Emda. Const. EE. UU., LPRA, Tomo 1, ed. 2016, pág. 191, 207-208; Art. II, sec. 7, Const. ELA, LPRA, Tomo 1, ed. 2016, pág. 301. Se ha definido como debido proceso de ley el “derecho de toda

persona a tener un proceso justo y con todas las debidas garantías que ofrece la ley...”. *Aut. Puertos v. HEO*, 186 DPR 417, 428 (2012); *Marrero Caratini v. Rodríguez Rodríguez*, 138 DPR 215, 220 (1995). Por tal razón, el debido proceso de ley es el derecho fundamental que “encarna la esencia de nuestro sistema de justicia”. *López y otros v. Asoc. de Taxis de Cayey*, 142 DPR 109, 113 (1996); *Amy v. Adm. Deporte Hípico*, 116 DPR 414, 420 (1985).

Esta garantía constitucional tiene dos vertientes, una sustantiva y otra procesal. En su acepción procesal, le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses propietarios, en esencia, sea una justa y equitativa. *Rivera Rodríguez & Co. v. Stowell Taylor*, 133 DPR 881, 887-888 (1993); *Rodríguez Rodríguez v. ELA*, 130 DPR 562 (1992). El ámbito procesal del debido proceso de ley “no es un molde riguroso que se da en el abstracto, pues su naturaleza, es eminentemente circunstancial y pragmática, no dogmática. Cada caso exige una evaluación concienzuda de las circunstancias envueltas”. *PAC v. ELA*, 150 DPR 359, 376 (2000); *Quiles Rodríguez v. Supte. Policía*, 139 DPR 272 (1995). Ahora bien, para que la protección que ofrece el debido proceso de ley se active, tiene que existir un interés individual de propiedad. *Rivera Rodríguez & Co. v. Stowell Taylor*, *supra* a la pág. 888; *Board of Regents v. Roth*, 408 US 564 (1972). Una vez se cumple con esta exigencia, “es preciso determinar cuál es el procedimiento exigido (“*what process is due*”)”. *U. Ind. Emp. AEP v. AEP*, 146 DPR 611, 616 (1998); *Rivera Santiago v. Srio. De Hacienda*, 119 DPR 265, 274 (1987). Entre las vertientes del debido proceso de ley en su acepción procesal, se encuentra el derecho fundamental a recibir una notificación adecuada y la oportunidad de ser escuchado y defenderse.

Así pues, en lo pertinente al asunto que nos ocupa, analizaremos varios principios jurídicos vinculados intrínsecamente a las garantías de un debido proceso de ley. Estos son una parte indispensable, la notificación adecuada de una sentencia y la tercería registral.

C. Parte Indispensable

Una parte indispensable en un pleito “es aquella de la que no se puede prescindir, pues, sin su presencia, las cuestiones litigiosas no pueden ser adjudicadas correctamente, ya que sus derechos quedarían afectados”. *López García v. López García*, 2018 TSPR 57, 200 DPR ____ (2018); *Deliz et als. v. Igartúa et als.*, 158 DPR 403, 432 (2003). Así pues, “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda”. Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V R 16.1.

El interés común al que hace referencia la disposición reglamentaria tiene que “ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones de un interés futuro”. *López García v. López García, supra*; *Pérez v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 223 (2007). Precisa señalar, que no se trata de cualquier interés sobre un pleito, sino de uno de tal orden que impida la confección de un derecho adecuado sin afectarle o destruirle radicalmente los derechos a una parte. *López García v. López García, supra*, *Romero v. SLG*, 164 DPR 721, 733 (2005).

Acorde con lo anterior, la determinación final de si una parte es indispensable dependerá de los hechos específicos de cada caso, incluyendo: el tiempo, el lugar, las alegaciones, la prueba y las clases de derechos e intereses en conflicto. *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 511-512 (2015); J.A. Cuevas Segarra,

Tratado de derecho procesal civil, 2da. Ed., San Juan Pubs JTS, 2011, T. II, pág. 695. En síntesis, “lo fundamental es determinar si el tribunal puede hacer justicia y conceder un remedio final y completo a las partes presentes sin afectar los intereses de la parte ausente”.

López García v. López García, supra; Pérez v. Morales Rosado, supra.

El precepto básico de la acumulación de partes indispensables en un litigio tiene sus cimientos en la garantía constitucional del debido proceso de ley. Es decir, la prohibición de que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley y la necesidad imperante de incluir a una parte para que el decreto judicial sea completo. *López García v. López García, supra; Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 DPR 698, 704 (1993); Art. II, Sec. 7, Const. ELA, LPR Tomo 1, ed. 2016, pág. 301. Dicha protección encuentra su razón de ser, en que la ausencia de una parte indispensable es fundamento para relevar el efecto de una sentencia. *López García v. López García, supra.*

La falta de una parte indispensable constituye una defensa irrenunciable. En ese sentido, los foros apelativos, si así lo entendemos, podemos y debemos levantar *motu proprio* la falta de parte indispensable en un pleito, debido a que esta incide sobre la jurisdicción del tribunal. *López García v. López García, supra; García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527 (2010). En fin, esta Regla “responde al interés de proteger a aquellas personas –naturales o jurídicas– que no están presentes en el pleito de los efectos que acarrea la sentencia dictada y así evitar la multiplicidad de pleitos mediante un remedio efectivo y completo. Íd. De conformidad con la normativa antes expuesta, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto, que una vez se califican los títulos de forma favorable, estos quedan inscritos en el Registro de la Propiedad y surten efecto en cuanto a terceros desde la fecha de su inscripción. *López García v. López*

García, supra. Por tanto, a tenor con la salvaguarda del derecho al debido proceso de ley, aquellos cuyos derechos reales o intereses puedan quedar afectados, deberán ser considerados como parte indispensable. Íd.

D. Sentencia en Rebeldía, su Notificación y Efectos

A través del mecanismo procesal de emplazamiento, el tribunal adquiere jurisdicción sobre la parte contra la cual se ha incoado una reclamación. El acto de emplazamiento tiene como propósito, notificar al demandado a fin de que este quede obligado por el dictamen que en su día dicte el foro sentenciador. *Torres Zayas v. Montano Gómez et als.*, 199 DPR 458, 467 (2017); *Cirino González v. Adm. Corrección*, 190 DPR 14, 30 (2014). Una vez la persona ha sido correctamente emplazada, el que “nunca utilice los procedimientos y recursos judiciales disponibles, no invalida el hecho de que la parte fue advertida correctamente”. *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 113 (2015). Una parte que deja de ejercitar su derecho a defenderse se coloca en la posición procesal de rebeldía. *Bco. Popular v. Andino Solís*, 192 DPR 172, 179 (2015). La anotación de rebeldía procederá cuando una parte no conteste la demanda o no se defienda según estipulan las Reglas de Procedimiento Civil. *Bco. Popular v. Andino Solís, supra*, citando J. A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, 2da ed., Publicaciones JTS, 2011, T. IV, pág. 1338.

A manera de excepción, ante la incomparecencia de una parte, nuestras reglas de Procedimiento Civil eximen la notificación de los escritos y órdenes a la parte contra la que se le anotó la rebeldía. *Bco. Popular v. Andino Solís, supra.* Por ello, cuando una parte es debidamente emplazada y no comparece, no es necesario que se le notifique toda alegación subsiguiente a la demanda original. Íd. No obstante, el Tribunal tiene el deber de notificar la sentencia cuando

una parte se encuentra en rebeldía. *Falcón Padilla v. Maldonado Quirós*, 138 DPR 983 (2005). Este deber ha sido delegado **al Secretario del Tribunal, quien notificará, archivará en autos copia de la constancia de la notificación y registrará la sentencia.** Regla 46 de Procedimiento Civil, *supra*.

A esos efectos, la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*, establece el procedimiento a seguir al notificar las órdenes, resoluciones y sentencias:

(a) [i]nmediatamente después de archivarse en autos copia de la notificación del registro y archivo de una orden, resolución o sentencia, el Secretario o Secretaria notificará tal archivo en la misma fecha a todas las partes que hayan comparecido en el pleito en la forma preceptuada en la Regla 67 de este apéndice. **El depósito de la notificación en el correo será aviso suficiente a todos los fines para los cuales se requiera por estas reglas una notificación del archivo en autos de una orden, resolución o sentencia.**

(b)

(c) En el caso de partes en rebeldía que hayan comparecido en autos, el Secretario o Secretaria le notificará toda orden, resolución o sentencia a la última dirección que se haya consignado en el expediente por la parte que se autorepresenta o a la dirección del abogado o abogada que surge del registro del Tribunal Supremo para recibir notificaciones, en cumplimiento con la Regla 9. En el caso de partes en rebeldía que hayan sido emplazadas, por edictos y que nunca hayan comparecido en autos o de las partes desconocidas, el Secretario o Secretaria expedirá un aviso de notificación de sentencia por edictos para su publicación por la parte demandante. [. . .]

(d) . . .

(e) **El Secretario o Secretaria hará constar en la copia de la constancia de la notificación que una a los autos originales la fecha y la forma en que fue efectuada la notificación y la persona o las personas notificadas.** (Énfasis nuestro)

De conformidad con lo expresado en el inciso (c) de la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*, la notificación de la sentencia en rebeldía de quien ha **comparecido al pleito se realizará a la última dirección consignada en el expediente.** Por su parte, **quien no haya comparecido y haya sido emplazado mediante edicto o fuere una parte desconocida, se realizará la notificación de la sentencia mediante un aviso de notificación de sentencia por**

edicto. En cuanto a este asunto, nuestro Tribunal Supremo ha puntualizado que la Secretaría del Tribunal tiene la obligación de emitir el aviso para que la parte demandante notifique la sentencia en rebeldía por edicto en dos circunstancias determinadas: (1) la parte se emplazó mediante edicto y no compareció o (2) es una parte desconocida. *Bco. Popular v. Andino Solís*, 192 DPR 172, 185 (2015).

Ciertamente, de la transcrita Regla no se desprende la forma y manera para notificar la sentencia en rebeldía de quien ha sido emplazado personalmente y no ha comparecido al pleito. Sin embargo, luego de los cambios acaecidos por la implantación de la Ley Núm. 98-2012, nuestro más Alto Foro señaló en referencia al inciso (c) de la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*, lo siguiente:

[a]hora bien, en cuanto a **cómo procede esta notificación**, particularmente en *Falcón Padilla v. Maldonado Quirós*, *supra* [a la pág. 991], expresamos que de la regla se podían colegir dos situaciones. Primeramente, “cuando la parte en rebeldía por incomparecencia fuese de identidad desconocida o figurase con nombre ficticio, se efectuará la notificación de la sentencia *mediante publicación de edictos*. En segundo lugar, cuando la identidad de la parte en rebeldía por incomparecencia fuese conocida, se remitirá la notificación de la sentencia a su última dirección conocida”. (énfasis nuestro)

Para aquel entonces, la interpretación consabida por nuestro Tribunal Supremo se dirigía a la aplicación de las Reglas conforme disponía la ley anterior. Ello por haberse suscitado los hechos del caso antes de la implementación de la Ley Núm. 98-2012. Posteriormente, nuestro más Alto Foro atendió una controversia sobre estos asuntos y pronunció lo siguiente:

¿Por qué hemos de pensar, entonces, que el envío a su última dirección conocida no es un mecanismo suficientemente eficaz, adecuado y justo –en cumplimiento con el debido proceso de ley– para notificar el resultado final del proceso? Ciertamente no existe ninguna razón válida. Como bien argumenta la parte peticionaria en su alegato, **exigir que un demandante publique una sentencia por edicto para notificar a un demandado que, habiendo sido emplazado personalmente, se cruzó de brazos u optó por no comparecer al pleito, es un esfuerzo y gasto innecesario para la parte demandante.**

...

En vista de los anterior, determinamos que **una vez se emplaza personalmente a una parte**, conforme establecen los parámetros de la Regla 4 de Procedimiento Civil para este tipo de emplazamiento, **la sentencia que en su momento se dicte deberá ser notificada a la última dirección conocida de la parte, aunque se encuentre en rebeldía porque nunca haya comparecido**". *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 113-114 (2015). (Énfasis nuestro).

Ahora bien, con el propósito de determinar lo que constituye **última dirección conocida**, es menester repasar algunos de los pronunciamientos emitidos por nuestro Tribunal Supremo y lo establecido en la jurisprudencia federal sobre tales efectos. Así, en *Rodríguez v. Nasrallah*, 118 DPR 93 (1986), se planteó error del foro de instancia al declararse sin jurisdicción. En el caso se emplazó a la parte demandada mediante edicto y se envió un correo certificado con acuse de recibo, copia de la demanda, emplazamiento, de la orden y del edicto a la "última dirección conocida" del demandado. En su análisis el Alto Foro analizó el requisito de notificación impuesto en *Mullane v. Central Hanover Bank & Trust C.*, 339 US 306, 314 (1950), "[a]n elementary and fundamental requirement of due process in any proceeding which is to be accorded finality is notice reasonably calculated, under all the circumstances, to apprise interested parties of the pendency of the action and afford them an opportunity to present their objections"⁴. Más nuestro Tribunal Supremo, finalmente adoptó el criterio federal sobre la "dirección razonablemente calculada", según pautada en *Evans v. Galloway*, 701 P.2d 659, 661 (Idaho 1985). Allí la corte de Idaho señaló lo siguiente al haberse emplazado por edicto y enviado copia del edicto y la demanda a la última dirección conocida:

⁴ El Tribunal Supremo de Estados Unidos en *Jones v. Flowers*, 547 US 220, 226 (2006), mantuvo el mismo criterio de razonabilidad utilizado en *Mullane v. Central Hanover Bank & Trust C.*, *supra*, ante un caso sobre venta judicial por incumplimiento con el pago de los impuestos de la propiedad, cuyo aviso fue notificado mediante servicio de correo y devuelto por no haber sido reclamado (*unclaimed*).

. . . Under the circumstances, we are inclined to follow those courts which have held that, for persons engaged in actionable conduct who subsequently move leaving no forwarding address by which their whereabouts may be determined, service of summons by publication in a newspaper of general circulation in the area, and a mailing of copies of the summons and complaint to that party's **last know address is reasonably calculated under all the circumstances to apprise that party of the pendency of an action.** (Citas omitidas y énfasis original)

Es decir, el Tribunal concluyó que para darle aviso a la parte contraria y cumplir con el estándar de última dirección conocida tiene que remitirse la notificación a aquella dirección razonablemente calculada dentro de todas las circunstancias concurrentes. *Rodríguez v. Nasrallah, supra* a la pág. 102.

Posteriormente, en *Rivera v. Jaume*, 157 DPR 562 (2002), se analizó una controversia sobre la notificación a un demandado emplazado mediante edictos. Copia de la demandada, de la orden para emplazar y del emplazamiento le fueron enviadas a la dirección provista por el demandante mediante correo certificado con acuse de recibo a la última dirección conocida. Esta correspondencia resultó devuelta por el correo postal por no haber sido reclamada (*unclaimed*) por el destinatario. En dicho caso nuestro Tribunal Supremo mantuvo el criterio de razonabilidad impuesto en *Rodríguez v. Nasrallah, supra*. Entendió que “[u]na dirección postal puede cumplir perfectamente con el requisito de razonabilidad”, es decir, que se trate de una dirección razonablemente calculada dentro de todas las circunstancias concurrentes. *Rivera v. Jaume, supra* a la pág. 578. En el precitado caso se resolvió que, en aras de salvaguardar el debido procedimiento de ley, “el tribunal debió, cuando menos, inquirir sobre si efectivamente [la parte demandante] conocía o estaba segura, en su mejor conocimiento, de que la dirección que le proveyó al tribunal pertenecía o alguna vez le perteneció a la otra parte. Íd. a las págs. 582-583.

De otra parte, en *R & G v. Sustache*, 163 DPR 491 (2004) (**Sentencia**), nuestro Alto Foro se enfrentó a una controversia levantada por la demandada luego de celebrada la venta judicial. En el caso se había notificado la sentencia en rebeldía a la última dirección conocida de la demandada. La misma fue devuelta con un sello indicativo de que la dirección resultaba insuficiente, situación que constaba en el expediente del Tribunal de Primera Instancia y de la que la parte demandante admitió tener conocimiento. En este caso, la parte demandada solicitó la nulidad de la venta judicial porque de la notificación del aviso del edicto de subasta surgía, que la misma fue devuelta por el sistema de correo con un sello indicativo de que la dirección era incorrecta o insuficiente. El Tribunal no celebró vista al respecto y denegó lo solicitado. El Tribunal Supremo reiteró el criterio de razonabilidad y sostuvo que “el promovente de una venta judicial deberá realizar los trámites necesarios, con cierto grado de esfuerzo, para procurar la dirección del deudor demandado al hacer la notificación”. Aclaró que la determinación a la que se llegó, **“no implica que en un caso de venta judicial la parte promovente tenga que probar que el demandado recibió, efectivamente la notificación enviada”**. Íd a la pág. 505. En su Sentencia el Tribunal Supremo sostuvo, que “[l]o 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. . .**”. Íd.

Más adelante, nuestro más Alto Foro, también mediante Sentencia, resolvió un caso de naturaleza administrativa incorporando la jurisprudencia establecida para pleitos sobre litigios civiles en el que interpretó el asunto de las notificaciones realizadas mediante servicio postal y dirigidas a la última dirección conocida. Concluyó, a la luz de los hechos particulares del caso, así como del

estado de derecho aplicable, que será válida la notificación de una determinación administrativa que ha sido devuelta por el correo postal al no ser reclamada (*unclaimed*), solo si: (1) “se logra demostrar que la parte remitente realizó esfuerzos razonables para notificar el documento en cuestión y, además (2) se acredita que el documento fue enviado a la “dirección correcta”; es decir, aquella en la cual, según el mejor entendimiento de la parte remitente, el destinatario recibe otras comunicaciones”. *Vendrell López v. AEE*, 199 DPR 352, (2017) (Sentencia).

En cuanto al deber de notificar se ha indicado que “no es un mero requisito impuesto por las Reglas de Procedimiento Civil”. *Vélez v. AAA*, 164 DPR 772 (2005); *Martínez Inc. v. Abijoe Realty Corp.*, 151 DPR 1, 8 (2000) citando a *Falcón v. Maldonado* 138 DPR 983, 989 (1995). Como es sabido, la vertiente procesal del debido proceso de ley, así lo exige. *Berrios Fernández v. Vázquez Botet*, 196 DPR 245, 250 (2016); *Dávila Pollock et als. v. RF Mortgage*, 182 DPR 86, 94 (2011). Su importancia radica en el efecto que tiene la notificación sobre los procedimientos posteriores a la sentencia. *Yumac Home v. Empresas Massó*, 194 DPR 96, 105 (2015) citando a *Falcón Padilla v. Maldonado Quirós*, 138 DPR 983, 989 (1995). “La notificación y archivo en autos de una copia de la notificación de una sentencia resulta ser una etapa crucial del proceso adjudicativo”. *Yumac Home v. Empresas Massó*, *supra* a la pág. 105; *Falcón Padilla v. Maldonado Quirós*, *supra*. Por consiguiente, “la notificación es parte integral de la labor judicial, ya que afecta el estado procesal del caso”. *R&G Mortgage v. Arroyo Torres y otros*, 180 DPR 511, 520 (2010); *Caro v. Cardona*, 158 DPR 592, 600 (2005).

En aras de lo anterior, “[l]a correcta y oportuna notificación de las órdenes y sentencias es requisito *sine qua non* de un ordenado sistema judicial”. Su omisión puede conllevar graves consecuencias,

además de crear demoras e impedimentos en el proceso judicial”. *Yumac Home v. Empresas Massó*, *supra* a la pág. 106; J. A. Cuevas Segarra, *Práctica procesal puertorriqueña: Procedimiento Civil*, San Juan, Pubs. JTS, 1979, Vol. II, pág. 436. Una incorrecta notificación de los dictámenes emitidos por los tribunales atenta contra los derechos de las partes al privarles de cuestionar la determinación realizada. *Berrios Fernández v. Vázquez Botet*, *supra* a la pág. 251; *Dávila Pollock et als. v. RF Mortgage*, *supra*. Aun cuando una parte se encuentra en la posición procesal de rebeldía se tiene que notificar conforme lo dispuesto en las Reglas de Procedimiento Civil. “Ello es así pues cuando un ciudadano se enfrenta a la privación de un interés propietario, la ausencia de una adecuada notificación representa una clara violación al debido proceso de ley en su vertiente procesal”. J.A. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, Colombia, 2012, pág. 287 citando a *Picorelli López v. Departamento de Hacienda*, 178 DPR 1041 (2010).

Por consiguiente, “[l]a sentencia no surtirá efecto hasta archivarse en autos copia de su notificación a todas las partes y el término para apelar empezará a transcurrir a partir de la fecha de dicho archivo”. Regla 46 de Procedimiento Civil, *supra*. Como consecuencia, una notificación defectuosa impide que las partes procuren los remedios que tienen a su disposición, enervando con ello las garantías del debido proceso de ley. *R&G Mortgage v. Arroyo Torres y otros*, 180 DPR 511, 520 (2010); *Olivo v. Srio. de Hacienda*, 164 DPR 165 (2005). De hecho, paraliza el término para acudir en revisión ante el Tribunal de Apelaciones. *IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla*, 151 DPR 30, 39 (2000). Subsiguientemente, “la falta de una correcta notificación incide en las garantías del debido proceso de ley. *Berrios Fernández v. Vázquez Botet*, *supra*; *R&G Mortgage v. Arroyo Torres y otros*, *supra*.”

E. Fe Pública Registral

La Ley Núm. 210-2015, denominada Ley de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, 30 LPRA 6001 *et seq.*, instituye unas presunciones a favor del adquirente de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad. Acorde con lo dispuesto en el Artículo 34 de dicha disposición legal, para “todos los efectos legales se presumirá que: (1) los derechos publicados en el asiento de inscripción de cada finca existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y (2) quien tenga inscrito a su favor el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”. 30 LPRA sec. 6049. De conformidad con estas dos presunciones, “no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de un titular determinado, sin que previamente o a la vez se pida en una acción civil o criminal la corrección, nulidad o cancelación de la correspondiente, inscripción, cuando proceda”. Íd. Estas presunciones admiten prueba en contrario. Íd.

Como norma general, un “asiento de inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes, ni altera las relaciones jurídicas de quienes intervengan como parte en dichos actos”. Artículo 35 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA 6050. Empero un “derecho real de un tercero estará protegido por la fe pública registral y será mantenido en su adquisición cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- (1) [e]l derecho es adquirido válidamente y con arreglo a la ley en un negocio *inter vivos*, de buena fe y a título oneroso de personas que en el Registro aparece con facultad para transmitirlo, y que ha sido inscrito y
- (2) [l]a adquisición se efectúa basado en un Registro inexacto por causas que no resultan clara y expresamente del propio Registro o por existir sobre la finca acciones o títulos de dominio o de otros derechos reales que no están debidamente inscritos”. Íd.

Esta excepción a la norma se le conoce como el principio inmobiliario de tercería registral. De esta manera, nuestro ordenamiento jurídico deja protegido a los terceros que, mediante negocio jurídico válido, adquieren confiando en el contenido del Registro de la Propiedad. *Infante v. Maeso*, 165 DPR 474, 485 (2005); *Banco Santander v. Rosario Cirino*, 126 DPR 591, 602 (1990). La buena fe a la que hace referencia el cuerpo legal de la Ley Núm. 210-2015, *supra*, se refiere al “desconocimiento por el tercer adquirente, al momento de la adquisición, de la inexactitud registral y de los vicios que pueden anular, rescindir, resolver o revocar la titularidad del transferente”. *Infante v. Maeso; supra; Mundo v. Fuster*, 87 DPR 363, 376 (1963). Para que dicho desconocimiento sea sinónimo de buena fe es necesario que el tercero haya sido diligente al tratar de enterarse de quién es el verdadero dueño de la propiedad. Íd. Además, “para tener buena fe y ser amparado por el Registro de la Propiedad, no debe tener conocimiento personal del defecto que produce la nulidad o revocación del título de su transferente, ni medios racionales o motivos suficientes para conocer de tal defecto”. Íd.

Por lo tanto, para ser acreedor de este principio registral, se tiene que haber actuado con una mínima dosis de diligencia y desconocer de la inexactitud del Registro. Artículo 35 de la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA 6050. El tercero adquirente quedará desprovisto de la antedicha presunción si se demuestra que conocía de la inexactitud del Registro. Íd. En aras de lo anterior, “una vez inscritos los documentos en el Registro, los mismos adquieren publicidad y, así, “dan eficacia a las garantías reales que confieren protección a adquirentes y acreedores, junto a la defensa y legitimación de las titularidades inscritas””. *López García v. López García, supra; Sánchez Díaz v. ELA*, 181 DPR 810, 829 (2011).

III.

En el presente caso nos corresponde revisar la Resolución que dejó sin efecto los procedimientos *post* sentencia en un proceso judicial sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. En dicho caso, la parte demandada-recurrida fue emplazada personalmente y decidió no comparecer al pleito. La sentencia que hace constar que se le anotó la rebeldía, que declaró la demanda con lugar y autorizó la venta en pública subasta del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, fue dictada el 4 de octubre de 2012. El archivo en autos de su notificación fue efectuado, siendo notificada la sentencia a dos direcciones de la demandada conocidas por el demandante, aquí peticionario; una de ellas física y otra postal. Ambas resultaron devueltas. La venta en pública subasta de dicho inmueble tuvo lugar el 20 de agosto de 2013.⁵ La buena pro le fue concedida al demandante, aquí peticionario, quien ofreció el tipo mínimo de \$49,400.00 para abonarse a la sentencia dictada a su favor.

Ante ello, por estar pendiente de pago en su totalidad y por considerar que la sentencia fue debidamente notificada y que advino a ser final, firme y ejecutable, el peticionario prosiguió con el trámite de ejecución de sentencia.⁶ Autorizado que fuera dicho proceso, entre otras gestiones, el peticionario entregó el 25 de febrero de 2013, el Aviso de Subasta a la demandada, de manera personal, en la misma dirección física ubicada en la Calle 25 de Julio #108 en Guánica, hecho que mediante juramento el apelante le acreditó al TPI. Así también, remitió a la parte demandada por correo certificado con acuse de recibo dicho Aviso de Subasta al apartado de correo

⁵ La Hon. Gladys Griselle González Segarra dictó la sentencia y autorizó la venta en pública subasta; el Hon. Francisco J. Rosado Colomer autorizó el lanzamiento de la propiedad; y, la Hon. Marta Elisa González Yglesias dejó sin efecto el proceso de ejecución de sentencia *post* sentencia.

⁶ Véase *Moción de Ejecución de Sentencia* presentada el 13 de diciembre de 2012.

postal PO Box 1178. Este fue recibido el 23 de mayo de 2013 por quien firmó como Lilia Vázquez, nombre de la demandada.⁷

Como indicamos antes, el peticionario proveyó dos direcciones de la demandada por él conocidas, direcciones a las cuales le fueron notificados los escritos del peticionario, las resoluciones y órdenes del Tribunal, así como la sentencia dictada. Según consta del emplazamiento diligenciado y presentado en la Secretaría del TPI el 31 de julio de 2012, el mismo fue diligenciado mediante entrega personal a la parte demandada en la siguiente **dirección física**: Calle 25 de Julio #108 Guánica, PR. Esa dirección no fue utilizada por el peticionario ni por el Tribunal como dirección postal para efectos de notificación.

En su Resolución de 30 de enero de 2019 que resuelve una *Solicitud de Reconsideración* del peticionario, el TPI consignó que, “a pesar de que realmente “la última dirección conocida” de la demandada a los efectos del demandante lo era la Calle 25 de julio en Guánica, no realizó ninguna gestión para que la sentencia fuera notificada a dicha dirección.” En una Resolución anterior, el foro primario había hecho constar que el demandante “no había realizado esfuerzos razonables para procurar la notificación de la sentencia” e indicó que este no cumplió con el debido proceso de ley. Así también concluyó que, como mínimo éste debió notificarle a la dirección donde la demandada fue emplazada o solicitar que la sentencia se notificara por edictos.⁸ La Resolución estuvo fundamentada en normativa jurisprudencial y sentencias citadas con carácter persuasivo. No obstante, ninguno de los casos citados atiende la controversia que tenemos ante nos.

⁷ Una tercera notificación del Aviso fue enviada a la dirección en la Carretera 116 de Guánica, la cual resultó devuelta.

⁸ Véase Resolución del TPI de 10 de octubre de 2018. Apéndice III del Recurso.

Ahora bien, se desprende del expediente que, cuando el foro primario recibió de vuelta las copias de sentencia que notificó a la demandada a las dos direcciones informadas por la parte demandante, no surge de los autos que dicho foro haya emitido una orden advirtiéndole a la parte demandante ese hecho, ni que le haya requerido a ésta proveer alguna otra dirección o realizar alguna acción afirmativa para asegurar que la demandada recibiera dicha notificación. Tampoco consta que el foro primario haya ordenado a la Secretaría que efectuara una notificación de la sentencia a la dirección en donde fue emplazada la parte demandada en la Calle 25 de Julio #108 en Guánica, si es que consideraba la misma una dirección efectiva.

La Regla 65.3 de Procedimiento Civil establece el proceso a seguir para notificar las sentencias que emita un Tribunal de Primera Instancia. La mencionada "...Regla 65.3 es diáfana en establecer que la notificación es un deber insoslayable del foro judicial". *Bco. Popular v. Andino Solis, supra* a la pág. 187. Nuestro Alto Foro ha resuelto que "[u]na dirección postal puede cumplir perfectamente con el requisito de razonabilidad", o sea, como mencionáramos, se trata de aquella dirección razonablemente calculada dentro de todas las circunstancias concurrentes. *Rivera v. Jaume, supra* a la pág. 578. El peticionario certificó que la dirección en la Carretera 116 era la dirección física donde ubicaba la propiedad gravada y la dirección del apartado postal 1178 era una dirección veraz, provista por la demandada y que obraba en sus récords como demandante. En esa dirección postal, la demandada recibió y acusó recibo del Aviso de Subasta. El diligenciamiento del emplazamiento y dicho Aviso le fueron notificados, a su vez, de manera personal. El apartado postal 1178, el cual el demandante y el TPI utilizaron como dirección para notificar, estuvo *vacant*, según surge de los impresos del servicio

postal, excepto, que allí en efecto la demandada sí recibió el Aviso de Subasta, por lo que el mismo estuvo disponible como dirección postal, en cierto periodo, durante el trámite judicial de este caso. Además, surge de los autos, que la Resolución impugnada que dejó sin efecto el procedimiento post sentencia fue notificada al 108 Calle 25 de julio Guánica, PR 00653, lugar donde fue emplazada la demandada y esta notificación resultó devuelta con un sello impreso que lee *Return to sender No such number Unable to forward*. Así también, otra notificación del Tribunal devuelta que había sido enviada a la misma dirección el 21 de febrero de 2019 indica *Return to Sender Attempted Not Known*. Por otro lado, una Orden del mismo TPI notificada posteriormente a esa dirección lee *No mail Receptacle*. Sin embargo, el TPI había determinado que esa era realmente la última dirección conocida de la demandada,⁹ dirección que, constaba desde el inicio del proceso en el expediente y no fue utilizada por el Tribunal para notificar. En vista de lo anterior, no puede entonces, considerarse esa una dirección razonable y hábil para recibir notificaciones.

Lo cierto es que, el fin que persigue el asegurar que se efectúe una notificación oportuna y adecuada es garantizar que la parte afectada pueda cuestionar el dictamen adverso, enervando así las garantías de un debido proceso de ley. *Falcón Padilla v. Maldonado Quirós, supra*. No cabe duda, que, en efecto, la demandada conocía del procedimiento instado y resuelto en su contra – recibió personalmente copia de la demanda y el emplazamiento, recibió personalmente y por correo postal el Aviso de Subasta y su cuenta personal bancaria fue embargada. A pesar de ello, la demandada optó por no comparecer. Ante ello, habiendo sido notificada la sentencia a las direcciones conocidas por el demandante, una de las

⁹ Apéndice I del Recurso a la pág. 11.

cuales es una dirección postal razonablemente calculada que perteneció a la demandada y en la cual recibió correspondencia relacionada al caso, es forzoso concluir que, bajo el tracto procesal de este caso, no procedía dejar sin efecto *motu proprio* todo el proceso post sentencia y fundamentar el dictamen en una falta de diligencia del demandante, cuando éste no había sido advertido antes de la devolución de las notificaciones, por quien ostenta la obligación ministerial de notificar las sentencias. Tampoco fue apercebido, a lo que se exponía, por lo que no tuvo oportunidad de exponer su posición y ser escuchado previo a cualquier determinación.

Más aún, en su *Solicitud de Reconsideración*, el peticionario le notificó al foro primario que la propiedad inmueble que fue objeto de ejecución y venta en pública subasta fue transferida a un tercero registral. Esto es, que la titularidad de la propiedad ejecutada pertenece a Aida Esther Sepúlveda Rodríguez, quien adquirió de *Scotiabank* el día 30 de julio de 2014 mediante Escritura de Compraventa y Adquisición Número 83, otorgada en Mayagüez, Puerto Rico, ante el Notario Público Arturo I. Corretjer Maldonado.¹⁰ Surge con meridiana claridad de los autos, que la señora Sepúlveda Rodríguez nunca fue parte en los procedimientos que culminaron con que se anulara y dejara sin efecto todo el trámite post sentencia, aun cuando, sin ésta tener conocimiento, su derecho propietario quedó afectado. Sin duda, la actual titular registral del bien inmueble era parte indispensable en ese asunto, por lo que nuestro ordenamiento jurídico requería que se le notificara de la situación observada por la magistrada sobre la notificación de la sentencia, previo a que se emitiera determinación alguna al respecto. Era imprescindible incluirla en dicho procedimiento como persona con un interés común-real e inmediato- para evitar que pudiera ser privada de su

¹⁰ *Recurso de certiorari*, Apéndice XII pág. 64. Estudio de título realizado el 27 de febrero de 2019 por Ana M. Echevarría De Jesús.

propiedad sin el debido proceso de ley, conforme lo dispone nuestra Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V. R.16.1. Incidió el foro primario al no notificarle previamente.

En consecuencia, procede restablecer el proceso post sentencia y entregar a Scotiabank de Puerto Rico la cantidad embargada, ascendente a \$6,057.49.

IV.

Por los fundamentos antes consignados, se expide el auto solicitado y se revoca el dictamen recurrido. En virtud de lo aquí resuelto, se restablece el proceso de ejecución de sentencia y se ordena al TPI que expida el cheque por el valor embargado a nombre de Scotiabank de Puerto Rico.

Se ordena a la Secretaría de este Tribunal que proceda a devolver al Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce, el expediente civil número JCD 2012-0664, tomado en calidad de préstamo.

Lo acuerda y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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