

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL XII

FEDERAL NATIONAL  
MORTGAGE ASSOCIATION  
(FANNIE MAE)

Demandante-Recurrida

Vs.

ABIDITH MARZÁN CASTRO

Demandada

VICENTE PÉREZ ACEVEDO

Licitador-Peticionario

KLCE201900450

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Bayamón

Caso Núm.:  
DCD2015-0567  
(703)

Sobre: Cobro de  
Dinero y  
Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró Méndez Miró, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de mayo de 2019.

El Sr. Vicente Pérez Acevedo (señor Pérez) solicita que este Tribunal revise una *Orden* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). En esta, el TPI denegó su solicitud de suspensión o anulación de la venta judicial que se celebró el 26 de febrero de 2019.

Se deniega la expedición del *certiorari*.

**I. Tracto Procesal**

El Banco Santander demandó a la Sra. Abidith Marzán Castro por cobro de dinero y ejecución de hipoteca. El TPI declaró ha lugar la *Demanda*. Posteriormente, el Banco Santander solicitó la ejecución de la sentencia y la expedición del mandamiento para la pública subasta. Luego solicitó la sustitución de parte a favor de Federal National Mortgage Association (Fannie Mae).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> La señora Marzán impugnó la venta judicial por un error en el primer edicto que señaló como la parte demandante al Banco Santander y no a Fannie Mae. Este se corrigió en el segundo edicto.

Tanto la Primera, como la Segunda Subasta, se declararon desiertas.<sup>2</sup> El 25 de febrero de 2019, en la víspera de la Tercera Subasta, el señor Pérez, Licitador-Interventor, presentó una *Impugnación de Subasta*. Sostuvo que no hizo oferta en las primeras dos subastas porque no tuvo acceso al afidávit de publicación del edicto en el periódico. Relató que, cuando tuvo acceso, se percató que este no contenía la copia del primer edicto publicado, solo la del segundo. Razonó que, al estar incompleto el expediente, la Tercera Subasta debía suspenderse o anularse. Al día siguiente se celebró la Tercera Subasta y Fannie Mae fue la licitadora agraciada. Luego, el TPI declaró no haber lugar la moción del señor Pérez.

Inconforme, el señor Pérez presentó una *Petición de Certiorari* e indicó que:

ERRÓ EL TPI AL NO SUSPENDER O ANULAR LA CELEBRACIÓN O ADJUDICACIÓN DE LAS VENTAS JUDICIALES PAUTADAS, SIN QUE SURJA DEL MISMO EXPEDIENTE (SIC), QUE [FANNIE MAE] NO PRESENTÓ PREVIO A LA CELEBRACIÓN DE LAS SUBASTA[S] EL AFIDÁVIT DEL PERIÓDICO QUE ACREDITA LA PUBLICACIÓN DEL EDICTO DE SUBASTA.

ERRÓ EL TPI AL NO SUSPENDER O ANULAR LA CELEBRACIÓN O ADJUDICACIÓN DE LA VENTA JUDICIAL, NO IMPORTANDO QUE EL AFIDÁVIT DEL PERIÓDICO ADOLECE DE LA COPIA FIEL Y EXACTA DEL PRIMER EDICTO PUBLICADO.

En síntesis, reiteró que Fannie Mae no incluyó la copia del primer edicto con el afidávit. Añadió que Fannie Mae presentó el afidávit 13 minutos después de haber comenzado la Primera Subasta. Razonó que ello anuló las tres subastas. Con el beneficio de la comparecencia del señor Pérez,<sup>3</sup> se resuelve.

---

<sup>2</sup> Apéndice de *Certiorari*, págs. 54-55. La Primera Subasta se celebró el 11 de febrero de 2019 y la Segunda el 19 de febrero de 2019.

<sup>3</sup> Este Tribunal concedió un término a Fannie Mae para expresarse sobre los méritos del recurso, pero no compareció. A tenor de la Regla 7 (B) (5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XXII-B, R. 7 (B) (5), este Tribunal puede prescindir de escritos para propósitos de justicia y economía procesal. En base a ello, este Tribunal prescindirá de la comparecencia de Fannie Mae.

## II. Marco Legal

El auto de *certiorari* es el vehículo procesal mediante el cual un tribunal de jerarquía superior, a su discreción, revisa un dictamen de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009). La característica que distingue a este recurso es la discreción que se le confiere a este Tribunal para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Íd.*, pág. 338. Esto es, distinto a lo que ocurre con las apelaciones, el tribunal de jerarquía superior decide si ejerce su facultad de expedir el recurso extraordinario de *certiorari*. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, limita la autoridad de este foro para revisar mediante el recurso de *certiorari* las órdenes y las resoluciones interlocutorias que dicta el foro primario. En lo pertinente, dispone:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 de este apéndice o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Dado que la discreción que se confiere no opera en lo abstracto, en aras de que este Tribunal pueda ejercer su facultad discrecional de atender o no las controversias que se le plantean, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, pauta que se deben considerar estos factores:

- (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.

Ahora bien, ninguno de los criterios en dicha regla es determinante por sí solo, ni tampoco constituye una lista exhaustiva. *García v. Padró, supra*, pág. 335, n. 15. El Tribunal Supremo ha expresado que, a base de estos criterios, corresponde evaluar "la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación

injustificada del litigio". *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

La interferencia de este Tribunal con el ejercicio de la facultad discrecional de los foros de primera instancia sólo procede en situaciones en las que se demuestre que éste: "(1) actuó con prejuicio o parcialidad, (2) incurrió en un craso abuso de discreción, o (3) se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo". *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). Así, el Tribunal Supremo ha reiterado que "las decisiones discrecionales que toma el Tribunal de Primera Instancia no serán revocadas a menos que se demuestre que ese foro abusó de su discreción". *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434 (2013). Explicó que el propósito de dicha regla es que "los foros apelativos no deben pretender administrar ni manejar el trámite regular de los casos ante el foro primario". *Íd.*

La determinación de si un tribunal ha abusado de su discreción está atada, íntimamente, al concepto de razonabilidad. *Íd.*, págs. 434-435. Nuestro Foro Más Alto ha definido la discreción como "una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera". *Íd.*, pág. 435; *IG Builders et al. v. BBVAPR, supra*, pág. 338. Explicó que la discreción se "nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna" así como tampoco implica "poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho". *SLG Zapata-Rivera v.*

*J.F. Montalvo, supra*, pág. 435; *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997). Por lo cual, el auto de *certiorari* debe usarse con cautela y solamente por razones de peso. *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 18 (1948).

### III. Discusión

El señor Pérez solicita que este Tribunal anule la venta judicial de la propiedad. Sostiene que la adjudicación fue contraria a derecho, pues no hay copia del primer edicto en el expediente y Fannie Mae presentó el affidavit del periódico durante la Primera Subasta.

Como se discutió, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, enumera las instancias en las que este Tribunal puede acoger una petición de *certiorari*. Este caso no presenta alguna de las situaciones allí esbozadas. No obstante, la expedición del auto de *certiorari* es también de naturaleza discrecional. La discreción de este Tribunal se ancla en el análisis de los factores enumerados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*. Un estudio detenido del expediente y del alegato del señor Pérez, a la luz de esta disposición, no revela la necesidad de intervenir con el dictamen del TPI. Por lo cual, no se justifica la expedición del auto de *certiorari*.

### IV.

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

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

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