

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

ROOSEVELT REO PR
CORP.

Peticionarios

v.

ALMA DINAH RIVERA
ORTEGA; Y OTROS

Recurridos

KLAN201901443

Apelación
acogida como
Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de San Juan

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

Caso Número:
K CD2011-2643

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Rodríguez Casillas¹

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2020.

La parte peticionaria, Roosevelt Reo PR Corp., comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 17 de octubre de 2019, notificada el 25 de octubre de 2019. Mediante la misma, el foro *quo* ordenó la paralización de una subasta y dejó sin efecto la *Sentencia* emitida en el caso de epígrafe, producto de una demanda sobre cobro de dinero y ejecución hipotecaria promovida en contra de, entre otros codemandados, el señor Juan J. Ramírez Rivera (recurrido).

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se expide el auto solicitado y se revoca la resolución recurrida.

I

El 22 de noviembre de 2011, Doral Bank presentó la demanda de epígrafe en contra del aquí recurrido y de los siguientes

¹ Mediante Orden Administrativa Núm: TA-2020-069 se designó al Juez Rodríguez Casillas para entender y votar en el caso de epígrafe, debido a que la Hon. Mildred I. Surén Fuentes se acogió a los beneficios de retiro.

codemandados: Alma D. Rivera Ortega, Juan J. Ramírez Rivera, Almyr Ramírez Rivera, Myrta Y. Ramírez Rivera y Samuel Morell del Valle. Posteriormente, la referida causa de acción se enmendó a los fines de sustituir a la codemandada Almyr Ramírez Rivera por los miembros de su sucesión, a saber; Almyr M, Eva E. y Lorrain Y. Morell Ramírez, así como al codemandado Morell del Valle, en calidad de viudo. En esencia, la entidad reclamó el pago de una deuda debidamente garantizada con un pagaré hipotecario suscrito por los codemandados. Posteriormente, la aquí peticionaria se constituyó en la acreedora por cesión de la obligación objeto de litigio.

Tras múltiples incidencias y luego de acoger una solicitud de sentencia sumaria promovida por la parte peticionaria, respecto a la cual el aquí peticionario presentó su escrito en oposición, el 2 de mayo de 2016, con notificación del 11 de mayo de dicho año, el Tribunal de Primera Instancia declaró con lugar la demanda de epígrafe. En virtud de su dictamen, proveyó para lo solicitado por la entidad compareciente y ordenó a los codemandados a satisfacer el pago de una cantidad principal ascendente a \$192, 245.41, más los intereses, costas y honorarios de abogados pactados. En defecto del pago debido, el tribunal sentenciador dispuso para la correspondiente ejecución y venta pública del inmueble hipotecado.

Así las cosas, el 5 de julio de 2016, mediante moción a los efectos, la parte peticionaria solicitó la ejecución de la sentencia emitida a su favor. En respuesta y tras suscitarse ciertas incidencias particularmente relacionadas a la paralización de los procedimientos post sentencia pertinentes, el 28 de marzo de 2019, el Tribunal de Primera Instancia emitió el correspondiente *Mandamiento de Ejecución de Sentencia*. Como resultado de los procesos de rigor, se dio curso a la venta pública del inmueble y, el 3 de julio de 2019, el mismo se adjudicó a la parte aquí peticionaria.

Así, se produjo la correspondiente confirmación de venta judicial por parte del tribunal primario y se iniciaron los trámites pertinentes para la inscripción registral del mismo, así como, también, para el reclamo de su debida posesión.

Varios trámites procesales acontecieron, entre ellos, y en lo aquí atinente, una primera comparecencia por derecho propio por parte del recurrido, en la que alegó desconocer sobre los trámites inherentes al caso de epígrafe. Luego de varias incidencias relacionadas al asunto, el 11 de octubre de 2019, este presentó una *Moción Urgente Solicitando Nulidad de Subasta y Paralización de Procedimiento de Lanzamiento*. En esta ocasión, expuso que contaba con una nueva representación legal y sostuvo que, luego de que mediara la renuncia de su anterior representante, en momento alguno fue notificado de las órdenes y mandatos emitidos por el tribunal durante el curso de la adjudicación de la demanda de epígrafe. Conforme afirmó, la sentencia emitida en el 2016 y por la cual se dispuso del asunto, no se le notificó, razón por la cual impugnó la oponibilidad del dictamen. Del mismo modo, el recurrido expresó que los trámites posteriores, todos tendentes a la ejecución de la sentencia mediante la venta pública del inmueble hipotecado, tampoco le fueron notificados. En específico, el recurrido impugnó la subasta de la propiedad ejecutada, al aducir que se incumplió con las exigencias de la notificación del aviso de venta pública a la luz de lo estatuido en la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7. Añadió que, toda vez que existía una controversia sobre el efectivo cumplimiento de las formalidades requeridas para la ejecución de la sentencia en disputa, correspondía la celebración de una vista conforme lo dispuesto en el precitado estatuto. Así, solicitó al tribunal decretar la nulidad de la sentencia emitida en el caso de autos, así como de la subasta celebrada y requirió “la celebración de una vista urgente para dilucidar estos asuntos, así

como la validez del procedimiento de ejecución y venta en pública subasta de la propiedad, [...] a tenor con lo establecido en la Regla 51.7 de las de Procedimiento Civil de 2009.”

En atención a lo anterior y sin trámite ulterior alguno, el 17 de octubre de 2019, con notificación del 25 de octubre siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió la resolución que nos ocupa. En virtud de la misma, ordenó la “paralización de la subasta” y dejó sin efecto la sentencia emitida en el caso, ello tras resolver que el recurrido no fue adecuadamente notificado del dictamen y de los trámites post sentencia pertinentes. En desacuerdo, la parte peticionaria presentó una oportuna moción de reconsideración, solicitud que se le denegó.

Inconforme, el 26 de diciembre de 2019, la parte peticionaria compareció ante nos mediante el presente recurso, el cual, en la más correcta aplicación de la norma pertinente, acogimos como uno de *certiorari*. En el mismo expone los siguientes señalamientos:

Erró el Honorable Tribunal en dictar la Resolución de 17 de octubre de 2019, notificada el 25 de octubre de 2019, ordenando la paralización de la subasta y dejando sin efecto la Sentencia por el codemandado Juan José Ramírez Rivera [por] alegadamente no haber recibido notificación adecuada de los trámites del caso de marras.

Erró el Honorable Tribunal en no señalar una vista para discutir la Moción Urgente presentada por la parte demandada, según ordena la Regla 51.7 de las de Procedimiento Civil.

Erró el Tribunal de Primera Instancia en relevar a la parte demandada de la Sentencia, habiendo pasado en exceso de seis (6) meses desde que se dictó la misma en contravención a las Reglas de Procedimiento Civil y la casuística aplicable.

En la alternativa, erró el Honorable Tribunal al meramente ordenar la paralización de la subasta y no dejarla sin efecto, toda vez que este caso ya se llevó a cabo la venta judicial y se inscribió la escritura ante el Registro por lo cual habría que reconstruir el pagaré objeto de este pleito.

Luego de examinar el expediente de autos y con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, procedemos a expresarnos.

II

La Regla 51 de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V, R. 51, provee para que todo aquel a cuyo favor se haya dictado una sentencia, dé curso al procedimiento pertinente para ejecutar la misma, todo dentro de un plazo cierto de cinco (5) años desde que la misma haya advenido a ser final. En lo pertinente a la causa de autos, la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7, detalla las previsiones propias a la venta judicial en pública subasta de bienes pertenecientes a un demandado, ello como método para satisfacer una acreencia. *Pedragón Ferrer v. Purcell Soler*, 196 DPR 1024 (2016). Dicho estatuto delimita la función judicial a tales efectos y condiciona la validez de una venta judicial en la etapa de ejecución de sentencia al cumplimiento de los criterios que contempla. *Íd.* En lo atinente, la Regla 51.7 *supra*, dispone como sigue:

(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 (a la) 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 promotora 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.

[...].

32 LPRA Ap. V, R. 51.7. (Énfasis nuestro.)

Lo anterior acredita que, en efecto, la validez de una venta judicial está supeditada a que los trámites correspondientes se observen con rigor. En particular, la precitada disposición provee para la idoneidad de la notificación del aviso de venta judicial de los bienes sujetos a ejecución, ello a la luz de las particularidades establecidas para los distintos escenarios que contempla. Ahora bien, la letra de la Regla 51.7, *supra*, es diáfana al imponer al tribunal de hechos la obligación de, una vez medie una solicitud de parte, celebrar una vista cuando ante sí se exponga una controversia relacionada a la alegada inobservancia de los requisitos que, en virtud de ley, legitiman los trámites de una ejecución de sentencia. En dicho escenario, la función adjudicativa concernida se ceñirá a auscultar la validez de las gestiones de quien promueve el trámite de ejecución pertinente, todo a fin de determinar si el mismo goza de eficacia jurídica.

III

En la presente causa, la parte peticionaria plantea que erró el Tribunal de Primera Instancia al acoger la solicitud promovida por el recurrido y, en consecuencia, al ordenar la paralización de la

subasta del inmueble en disputa, así como al dejar sin efecto la sentencia emitida en el caso. Específicamente, sostiene que, ante los argumentos propuestos por el recurrido sobre la falta de notificación de la sentencia y de los trámites post sentencia efectuados respecto al inmueble objeto de ejecución y venta pública, correspondía la celebración de una vista a tenor con lo dispuesto en la Regla 51.7, *supra*. De igual modo, la parte peticionaria sostiene que el foro primario incidió al proveer para el relevo de la sentencia en controversia, en contravención a los criterios aplicables a tal efecto. Habiendo entendido sobre los referidos señalamientos a la luz de los hechos acontecidos y del derecho aplicable a los mismos, expedimos el auto solicitado y revocamos la resolución recurrida.

Conforme dicta la Regla 51.7, *supra*, en caso de que exista una disputa relativa al cumplimiento de los trámites inherentes a la ejecución de determinada sentencia, el tribunal de hechos viene llamado a celebrar una vista para dirimir la controversia de que trate. De mediar una solicitud de parte a tales fines, la referida disposición mandata la ejecución de dicho deber sin que el mismo quede sujeto a la discreción del Juzgador concernido. Por tanto, ante una solicitud de parte, compete al tribunal dirimir, en una audiencia, si el promovente de un procedimiento de ejecución de sentencia cumplió con las exigencias estatuidas por el ordenamiento jurídico a los efectos de salvaguardar los derechos de todas las partes involucradas en la controversia de que trate.

En el caso de autos, el recurrido, mediante moción a los efectos, reputó como nulos todos los trámites que culminaron con la ejecución y venta pública del inmueble respecto al cual se constituyó el derecho de hipoteca objeto de litigio. En específico, alegó que la sentencia en virtud de la cual se adjudicó la demanda de epígrafe, resolviéndose la acreencia a favor de la parte peticionaria, nunca se le notificó. Igualmente, afirmó no haber sido

debidamente notificado de los trámites propios a la ejecución de la sentencia en disputa, particularmente los avisos de la venta pública del inmueble, ello a la luz de las exigencias estatuidas en la Regla 51.7, *supra*. Al amparo de dicha disposición, estatuto en el cual se funda la controversia que aquí atendemos, el recurrido expresamente solicitó al tribunal la celebración de una vista, de modo que pudiera dilucidarse la referida disputa. No obstante ello, la sala sentenciadora, apartándose de los límites impuestos a su facultad adjudicativa, suspendió los efectos de la subasta del inmueble ejecutado y dejó sin efecto la sentencia emitida a favor de la parte peticionaria.

Ciertamente, tal cual se nos plantea, el antedicho quehacer es uno errado. La determinación aquí recurrida se emitió sin que se consideraran a fondo, en una vista, las posturas de los comparecientes a favor de sus respectivos argumentos. Ello impidió a la Juzgadora emitir un pronunciamiento respaldado en hechos y en norma. Siendo así, por haber quedado evidenciado ante nos un error en la aplicación del derecho y en la sana ejecución de la gestión judicial correspondiente, dejamos sin efecto lo resuelto, ello a tenor con lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. Compete al Tribunal de Primera Instancia celebrar una vista en la que, tanto la parte peticionaria, como el recurrido, puedan disertar sus argumentos respecto a la legitimación de los trámites de ejecución de sentencia objeto de la presente comparecencia.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se expide el recurso de *certiorari* solicitado y se revoca la resolución recurrida. Se ordena al Tribunal de Primera Instancia celebrar una vista de acuerdo al mandato consignado en la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal. El Juez Bermúdez Torres concurre sin opinión escrita.

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