

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

Triangle Reo PR, Corp.

Recurrido

vs.

Antártica Ice Plant
Corp., Carlos Perdomo
Cheyne, su esposa
Ereida Franco
Echevarría y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos

Peticionarios

KLAN202000878

**APELACIÓN acogida
como CERTIORARI**

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Sobre: Cobro de
Dinero, Ejecución de
Hipoteca

Civil Núm.:
DCD2014-2531

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de diciembre de 2020.

Tras examinar la naturaleza y procedencia del caso de autos, el recurso de apelación presentado ante nuestra consideración será acogido como una petición de *certiorari*, aunque conservará la clasificación alfanumérica asignada por la Secretaría de este Tribunal.

Comparecen ante este Tribunal Antártica Ice Plant Corp., Carlos Perdomo Cheyne, Ereida Franco Echevarría y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. Solicitan que revisemos la Orden emitida el 10 de febrero de 2020 y notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la “Enérgica Oposición a Solicitud de Nulidad de Subasta Ante Aviso de Venta Judicial y Edicto Defectuosos” presentada por

Número Identificador

SEN2020 _____

Triangle REO PR, Corp. (Triangle). En consecuencia, denegó la solicitud de nulidad de subasta presentada por la parte peticionaria.

Examinada la comparecencia de la parte peticionaria, a la luz del derecho aplicable, procedemos a disponer del presente recurso mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

-I-

El 29 de septiembre de 2014, el TPI dictó “Sentencia por Estipulación” a favor de Oriental Bank. Por medio de ésta, ordenó a Antártica a satisfacer a dicho acreedor hipotecario \$226,002.94 de principal; \$864.78 de intereses vencidos, que continúan acumulándose hasta el saldo de la deuda; \$1,456.74 de recargos, más 413.82 en gastos y \$2,454.00 en concepto de honorarios de abogado. El referido dictamen advino final y firme sin que Antártica satisficiera las cantidades adeudadas. Ante ello, Oriental Bank solicitó la ejecución de la hipoteca.

En marzo de 2015, el foro primario ordenó la ejecución de la sentencia y, consecuentemente, la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada.

El 16 de diciembre de 2015, Triangle alegó que adquirió la Sentencia dictada a favor de Oriental Bank mediante un acuerdo de cesión de sentencia. Así, solicitó sustituir a Oriental Bank como parte demandante en el pleito. El 24 de febrero de 2016, el TPI autorizó la sustitución de la parte demandante.

Luego de varios trámites procesales, el 23 de enero de 2018, el TPI emitió una “Orden Enmendada de Ejecución de Sentencia” que grava el bien inmueble objeto de ejecución.

El 26 de enero de 2018, la Secretaría del foro primario expidió el “Mandamiento Enmendado de Ejecución de Sentencia” dirigido al Alguacil para que procediera con la venta en pública

subasta de la propiedad. En cumplimiento con dicho mandato, el 10 de septiembre de 2018, el Alguacil suscribió el “Edicto de Subasta”. Allí se especificó que el bien inmueble a venderse en pública subasta era el siguiente:

URBANA: *Radicado en el Barrio Pájaros de la Municipalidad de Bayamón, Puerto Rico, que se describe en el Plano de Inscripción de la Urbanización Hermanas Dávila con el número tres (3) del Bloque 1 con un área de setecientos cuarenta punto cuarenta y siete (740.47) metros cuadrados. Colindando por su frente. O sea SURESTE, en treinta y tres punto veintidós (33.22) metros con la calle tres (3) A de la Urbanización, al fondo, o sea por el NOROESTE, en treinta y tres punto setenta y seis (33.76) metros con el solar número trece (13) del bloque I, derecha entrando o sea al NORESTE, en veinticinco punto cero uno (25.01) metros con el solar número (4) del Bloque I, izquierda entrando o sea el SUROESTE, en diecinueve punto cincuenta y siete (19.57) metros con el solar número dos (2) del Bloque I. -----*

Consta inscrita al folio 161 del tomo 1668 de Bayamón, finca 8453, Registro de la Propiedad de Bayamón, Primera Sección.-----

La dirección física es: 140 Calle 3A, Hermanas Dávila, Bayamón, Puerto Rico 00959.

El tipo mínimo fijado para la ejecución de la propiedad antes mencionada lo es la suma de \$360,000.00.

(Véase Ap. 10, pág. 101).

El 19 de octubre de 2018, el Alguacil expidió el “Acta de Adjudicación de Subasta al Amparo del Art. 221 de la Ley Hipotecaria” del cual se desprende que, ese día, luego de celebradas y declaradas desiertas las tres subastas, a Triangle se adjudicó la propiedad por \$180,000.00, en abono al monto adeudado en la “Sentencia por Estipulación”.

El 22 de enero de 2019, Triangle presentó una “Moción Solicitando Orden de Confirmación”. En atención a dicha moción, el 24 de enero de 2019, el foro primario expidió una “Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial”. Mediante la misma, el TPI expuso que luego de un examen minucioso del

expediente y los documentos relacionados al procedimiento de ejecución de hipoteca surgía lo siguiente:

.
a. Se dio publicidad mediante avisos fijando copia del Edicto de Subasta en los tableros para ello en el Tribunal, la Alcaldía y Colecturía del Municipio de Bayamón. Se encuentra en el expediente un Original de una Declaración Jurada del Sr. Ramón Torres Barbosa acreditando haber fijado copia del Edicto de Subasta en los tableros para ello en los lugares antes indicados.

b. Se publicó el Edicto de Subasta por el periódico “The San Juan Daily Star”, los días 12 y 19 de septiembre de 2018. Se encuentra en el expediente Original Afidávit de Publicación emitido por el periódico “The San Juan Daily Star”, acreditando la publicación los días 12 y 19 de septiembre de 2018 del Edicto de Subasta emitido en este caso.

c. De conformidad con la Regla 51.7, supra, y el Artículo 149 de la Ley Hipotecaria de 1979, se acreditó el envío de copia del aviso, por correo certificado con acuse de recibo dentro de los primeros cinco (5) días de publicado en el primer edicto. Se encuentra en el expediente copia de las cinco (5) cartas de trámite dirigidas a los demandados con sus “certified mail receipt” notificándole sobre la Subasta a las últimas direcciones conocidas.

.
(Véase Ap. 10, pág. 120).

Ante ello, el foro primario expidió a Triangle la “Orden de Confirmación de Adjudicación de la Subasta Pública” a tenor con el Art. 107 de la Ley Núm. 210-2015.

Inconforme, la parte peticionaria solicitó reconsideración, la cual fue denegada mediante Orden emitida el 7 de marzo de 2019 y notificada al día siguiente. Aún inconforme, dicha parte recurrió en revisión ante el Tribunal de Apelaciones por entender que la Orden era contraria a derecho por afectar su debido proceso de ley. Evaluado el recurso¹, el 30 de abril de 2020, un panel de este Tribunal emitió Resolución y determinó denegarlo. En lo pertinente, esta segunda instancia judicial concluyó lo siguiente:

¹ Caso Núm. KLAN201900366.

Posteriormente, el tribunal sentenciador confirmó la adjudicación del inmueble a favor de Triangle Reo y ordenó el lanzamiento de Antártica, para, de esta forma, continuar con el trámite de ejecución. **Habiéndose celebrado el proceso de subasta y adjudicado el inmueble a favor de Triangle Reo, procedía decretar la orden de lanzamiento.**

Cónsono con lo anterior, la actuación del foro primario fue conforme a derecho. Así que, no advertimos que dicho foro abusara de su discreción. Tampoco nos encontramos ante un fracaso de la justicia que amerite nuestra intervención como tribunal revisor. En su consecuencia, no está presente alguna de las circunstancias contempladas en la Regla 40 de nuestro Reglamento, supra, que nos permita expedir el auto solicitado y revocar el dictamen recurrido. Además, actualmente la revisión sobre la denegatoria del relevo de sentencia, asunto en esencia medular, está ante la consideración de otro Panel Hermano de este foro apelativo en el recurso KLCE20190009. **La determinación judicial que en dicho recurso se emita será la hoja de ruta del caso.** Es decir, cualquier decisión nuestra sería inoportuna y a destiempo a lo que eventualmente se decida en el recurso pendiente de adjudicar. Por ello, resolvemos que lo que procede es denegar la expedición del recurso de certiorari.

(Énfasis nuestro).

La denegatoria del relevo de sentencia fue eventualmente confirmada por el Tribunal de Apelaciones en el caso Núm. KLCE201900009.

Luego de múltiples trámites procesales, el 20 de diciembre de 2019, la parte peticionaria presentó una “Solicitud de Nulidad de Subasta ante Aviso de Venta Judicial y Edicto Defectuoso”. Sostuvo que la subasta era nula toda vez que tanto el “Aviso de Venta” como los dos edictos publicados en el periódico carecían de una descripción adecuada de la propiedad subastada, según lo requiere la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7. En particular, adujo que éstos: (1) no describieron la ubicación ni la dirección correcta de la propiedad a ser subastada; (2) no especificaron si la propiedad a ser subastada era comercial,

residencial o mixta; (3) no describieron las estructuras edificadas ni las áreas de estacionamientos de la propiedad a ser subastada, y (4) no describieron otras características propias de la propiedad a ser subastada que resaltara su verdadero valor en el mercado. Expuso que dichos defectos eran sustanciales e incidían en el debido proceso de ley. Por lo cual, señaló que tanto el “Aviso de Venta” como los edictos carecían de validez jurídica por lo que la subasta era nula.

El 31 de enero de 2020, Triangle presentó ante el TPI una “Enérgica Oposición a Solicitud de Nulidad de Subasta ante Aviso de Venta Judicial y Edicto Defectuoso”. Señaló que contrario a lo manifestado por la parte peticionaria, el edicto describió adecuadamente la propiedad a ser subastada. A esos efectos expuso que no solo se identificó su descripción registral con sus datos de inscripción, sino que también se identificó su dirección física. Además, arguyó que nuestro estado de derecho actual no requiere que se especifique que en dicha propiedad era comercial. A su vez, adujo que la moción de nulidad de subasta fue tardía, en vista de que no se solicitó reconsideración ni revisión de la “Orden de Confirmación” emitida por el TPI.

El 10 de febrero de 2020 y notificada al día siguiente, el TPI emitió Resolución y declaró Ha Lugar la “Enérgica Oposición a Solicitud de Nulidad de Subasta ante Aviso de Venta Judicial y Edicto Defectuoso” instada por Triangle. En consecuencia, denegó la solicitud de nulidad presentada por la parte peticionaria.

El 26 de febrero de 2020, la parte peticionaria presentó una moción de reconsideración. Reiteró que Triangle incumplió con la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*, al no describir adecuadamente la propiedad objeto de la subasta en el “Aviso de Venta” y en los edictos publicados en el periódico.

Por su parte, el 7 de agosto de 2020, Triangle presentó una “Oposición a Moción de Reconsideración” en la cual reiteró los argumentos esbozados en su “Enérgica Oposición a Solicitud de Nulidad de Subasta ante Aviso de Venta Judicial y Edicto Defectuoso”. Por otro lado, sostuvo que los argumentos de la parte peticionaria resultaron tardíos, toda vez que ésta recurrió en revisión ante el Tribunal de Apelaciones a los fines de impugnar la “Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial” emitida el 24 de enero de 2019 y notificada el 4 de febrero de igual año y dicho foro dictaminó que la actuación del TPI fue conforme a derecho. Por lo que, la impugnación de la “Orden de Confirmación de Adjudicación de la Subasta Pública” advino final y firme.

El 30 de septiembre de 2020 y notificada el 2 de octubre de igual año, el TPI emitió Resolución y denegó la solicitud de reconsideración sometida por la parte peticionaria. Dictaminó que “[l]a descripción de la propiedad en los edictos en [sic] una adecuada”.²

Aun inconforme, el 9 de noviembre de 2020, Triple-S acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante petición de *certiorari* y le imputó al TPI la comisión del siguiente error:

El Tribunal de Primera Instancia erró al denegar la anulación de la Subasta a pesar de que el Aviso de Venta Judicial y Edictos resultaron defectuosos por No describir la propiedad inmueble conforme a Derecho.

El 25 de noviembre de 2020, Triangle presentó una “Moción Solicitando Prórroga para Presentar Alegato en Oposición”, en la que solicitó un término adicional de 30 días para presentar su alegato en oposición. Atendida la misma, el 2 de diciembre de 2020 concedimos un término adicional y perentorio a vencer el lunes, 14 de diciembre de 2020, para que presentara su alegato en oposición. A su vez, advertimos que de transcurrir el plazo,

² Véase Ap. 16, pág. 151.

procederíamos a dar por perfeccionado el recurso de epígrafe y resolveríamos sin el beneficio de su comparecencia. Dicho término transcurrió sin que la parte recurrida compareciera ante nos, por lo cual damos por perfeccionado el presente recurso y procedemos a resolverlo mediante los fundamentos que exponremos a continuación.

-II-

El debido proceso de ley en su vertiente procesal dispone de 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). Así, para satisfacer las garantías del debido proceso de ley en su vertiente procesal, se deben cumplir los siguientes requisitos, a saber: (1) notificación adecuada del proceso; (2) proceso ante un juez imparcial; (3) oportunidad de ser oído; (4) derecho a contrainterrogar testigos y examinar evidencia presentada en su contra; (5) tener asistencia de abogado, y (6) que la decisión se base en el expediente. *Domínguez Castro et al. v. E.L.A. I*, 178 DPR 1, 47 (2010). 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).

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 una 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, ésta 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 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 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.***

.
(Énfasis nuestro).

Conforme a lo anterior, una de las condiciones para la validez de la venta judicial es el cumplimiento con el aviso de venta según las formalidades establecidas en la citada Regla. En lo pertinente, ésta exige que se envíe copia del aviso de venta al deudor por sentencia y a su abogado mediante correo certificado con acuse de recibo. “[E]l incumplimiento con este requisito procesal anula la venta judicial celebrada”. *Pedragón Ferrer v. Purcell Soler*, 196 DPR 1024, 1036 (2016).

Cuando se invoque 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 cumplió con todos los requerimientos exigidos por ley para la validez de la subasta. Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*; *Ponce Federal Savings v. Gómez*, 108 DPR 585 (1979). Lo anterior, 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*, a las 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 tales como la falta de notificación a acreedores posteriores, error en la fecha de subasta, insuficiente publicación o deficiente descripción de la propiedad a realizarse, entre otros. Estos 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. *Dapena Quiñónez v. Vda. de Del Valle*, 109 DPR 138, 141 (1979).

-III-

La parte peticionaria plantea en su recurso que el TPI erró al denegar su solicitud de nulidad de subasta ya que, a su entender, el “Aviso de Subasta” y los edictos publicados resultaron defectuosos por no describir la propiedad inmueble a ser subastada conforme a Derecho. En particular, aduce que en éstos: (1) no se describió la ubicación ni la dirección correcta de la propiedad a ser subastada, ya que señala que tanto en el aviso como en los edictos se especificó: Urbana Número 3 Urbanización

Hermanas Dávila, cuando debieron indicar Calle 3 A #140 Urbanización Hermanas Dávila; (2) no se especificó si la propiedad a ser subastada era comercial, residencial o mixta; (3) no se describieron las estructuras edificadas ni las áreas de estacionamientos de la propiedad a ser subastada, y (4) no se describieron otras características propias de la propiedad a ser subastada que resaltara su verdadero valor en el mercado. Expuso que dichos defectos eran sustanciales e incidían en su debido proceso de ley. Ante tales señalamientos, sostiene que tanto el “Aviso de Subasta” como los edictos carecían de validez jurídica por lo que la subasta era nula.

Según reseñamos, en el “Aviso de Venta” que fue publicado mediante edicto en el periódico “The San Juan Daily Star”, los días 12 y 19 de septiembre de 2018, se especificó que el bien inmueble a venderse en pública subasta era el siguiente:

URBANA: *Radicado en el Barrio Pájaros de la Municipalidad de Bayamón, Puerto Rico, que se describe en el Plano de Inscripción de la Urbanización Hermanas Dávila con el número tres (3) del Bloque 1 con un área de setecientos cuarenta punto cuarenta y siete (740.47) metros cuadrados. Colindando por su frente. O sea SURESTE, en treinta y tres punto veintidós (33.22) metros con la calle tres (3) A de la Urbanización, al fondo, o sea por el NOROESTE, en treinta y tres punto setenta y seis (33.76) metros con el solar número trece (13) del bloque I, derecha entrando o sea al NORESTE, en veinticinco punto cero uno (25.01) metros con el solar número (4) del Bloque I, izquierda entrando o sea el SUROESTE, en diecinueve punto cincuenta y siete (19.57) metros con el solar número dos (2) del Bloque I. -----*

Consta inscrita al folio 161 del tomo 1668 de Bayamón, finca 8453, Registro de la Propiedad de Bayamón, Primera Sección.-----

La dirección física es: 140 Calle 3A, Hermanas Dávila, Bayamón, Puerto Rico 00959.

El tipo mínimo fijado para la ejecución de la propiedad antes mencionada lo es la suma de \$360,000.00.

(Énfasis nuestro).

(Véase Ap. 10, pág. 101).

Como adelantamos, la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*, establece los requisitos del aviso de venta en pública subasta. En lo pertinente, el aviso describirá **adecuadamente** los bienes a ser subastados 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, la 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 una lectura del edicto de subasta surge claramente la descripción registral³, los datos de inscripción y la dirección física del bien inmueble objeto de la subasta. La dirección física que aparece tanto en el “Aviso de Venta” como en el edicto es la siguiente: **140 Calle 3A, Hermanas Dávila, Bayamón, Puerto Rico, 00959⁴** y no Urbana Número 3 Urbanización Hermanas Dávila como erróneamente indica la parte peticionaria. Además, en el aviso de subasta y en el edicto no se tenía por qué especificar si la propiedad a ser subastada era comercial, residencial o algún otro detalle adicional al allí esbozado. Lo que exige la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, es una descripción adecuada, no perfecta de los bienes a ser subastados.

No surge ningún tipo de defecto sustancial o fundamental en la descripción de la propiedad que nuestra jurisprudencia haya reconocido para invalidar la subasta. Por tanto, concluimos que la descripción de la propiedad en el “Aviso de Venta” y en el edicto fue adecuada y conforme a las exigencias de la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*. El error señalado por la parte peticionaria no fue cometido.

³ La descripción registral es la misma que consta en el “Acuerdo de Pago y Sentencia por Consentimiento” suscrito por las partes el 15 de junio de 2012, así como de la Escritura de Hipoteca #12 del 29 de enero de 2001 sobre la referida propiedad.

⁴ Dirección de récord de los peticionarios, según aparece en los formularios de notificación del TPI anejados al recurso.

-IV-

Por los fundamentos expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y confirmamos la Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón.

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

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