

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES CÍVICO
CULTURAL LOS
ALMENDROS, INC.

Peticionaria

v.

MIRIAM VEGA PEÑA;
MOISÉS HERNÁNDEZ
AMATEAU; AMBOS POR
SÍ Y EN
REPRESENTACIÓN DE
LA SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

Recurridos

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Sobre: Cobro de
Dinero

Caso Número:
D CM2015-1233

KLCE202000201

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Rivera Marchand

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 29 de junio de 2020.

La parte peticionaria, Asociación de Residentes Cívico Cultural Los Almendros, Inc., comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que dejemos sin efecto la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 21 de enero de 2020, notificada el 30 de enero de 2020. Mediante la misma, el foro *a quo* denegó una *Moción Solicitando Expedición de Orden y Mandamiento para Venta en Pública Subasta de Inmueble Embargado*, ello con relación a una acción civil sobre cobro de dinero promovida en contra de la señora Miriam Vega Peña, su señor esposo, Moisés Hernández Amateau y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta (recurridos).

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

I

El 10 de abril de 2015, la parte peticionaria presentó la demanda de epígrafe. Tras acontecidos los procesos de rigor, y luego de que se anotara la rebeldía de los recurridos, mediante *Sentencia* del 8 de mayo de 2015, notificada el 19 de dicho mes y año, el Tribunal de Primera Instancia declaró *Ha Lugar* la reclamación de cobro de dinero. En consecuencia y a tenor con la prueba presentada, se condenó a los recurridos al pago de un principal de \$910.38, más los intereses aplicables. La sala sentenciadora también impuso a los recurridos el deber de satisfacer \$138.00 por las costas del pleito y \$300 por concepto de honorarios de abogado.

Así las cosas, el 23 de septiembre de 2015, la parte peticionaria presentó una *Moción Solicitando Ejecución de la Sentencia Mediante Anotación de Embargo sobre Inmueble*. Mediante la misma, solicitó al tribunal que emitiera una orden y mandamiento de anotación de embargo sobre una bien inmueble propiedad de los recurridos, ello a los fines de asegurar la efectividad de la sentencia emitida a su favor hasta su completo pago. Tiempo después, el 30 de noviembre de 2016, el Tribunal de Primera Instancia, mediante orden a los efectos, proveyó de conformidad para garantizar el saldo de las partidas antes descritas, totalizando, las mismas, la suma de \$1,362.67. Como resultado, se emitió el mandamiento correspondiente y se produjo la anotación de embargo en el Registro de la Propiedad.

Así las cosas, el 20 de diciembre de 2018, la parte peticionaria presentó una *Moción Solicitando Expedición de Orden y Mandamiento para Venta en Pública Subasta de Inmueble Embargado*. En esta ocasión, y reiterándose en el incumplimiento de los recurridos en cuanto a satisfacer la deuda resuelta, solicitó que se expidiera la orden pertinente para la venta en pública subasta del inmueble identificado. En el pliego, la parte peticionaria

detalló que la propiedad de los recurridos estaba sujeta a dos gravámenes hipotecarios preferentes a favor de Citifinancial Services of Puerto Rico y de Doral Bank. En respuesta, el 11 de enero de 2019, con notificación del 23 de enero siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden* en virtud de la cual declaró *No Ha Lugar* la moción antes aludida. En específico, la sala de origen expresamente hizo constar que su determinación estaba predicada en lo resuelto en *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, 186 DPR 503 (2012).

El 19 de diciembre de 2019, la parte peticionaria reprodujo sus anteriores argumentos mediante una nueva *Moción Solicitando Expedición de Orden y Mandamiento para Venta en Pública Subasta de Inmueble Embargado*. En esta ocasión, además de solicitar la venta pública del inmueble de los recurridos para satisfacer su derecho de cobro, expresó que la propiedad estaba sujeta a cuatro gravámenes preferentes. El 21 de enero de 2020, con notificación del 30 del mismo mes y año, el Tribunal de Primera Instancia denegó el requerimiento, haciendo alusión a su previo dictamen.

Inconforme, el 27 de febrero de 2020, la parte peticionaria compareció ante nos mediante el presente recurso de *certiorari*. En el mismo formuló el siguiente señalamiento:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar *No Ha Lugar* a la *Moción Solicitando Expedición de Orden y Mandamiento para Venta en Pública Subasta de Inmueble Embargado* presentada el 27 de diciembre de 2019.

Luego de examinar el expediente de autos, procedemos a disponer del asunto que nos ocupa.

II

A

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, 332 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.

El entendido doctrinal pertinente al referido estatuto distingue sus requerimientos de aquellos aplicados a la venta pública resultante de una ejecución hipotecaria al amparo de las disposiciones especiales atinentes. En *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, 186 DPR 503 (2012), el Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que, contrario a lo que acontece en este último escenario, la venta judicial producto de una ejecución de sentencia al amparo de la Regla 51 de Procedimiento Civil, *supra*, no exige la fijación de un tipo mínimo para una subasta, ni establece método alguno para calcular el valor del bien a considerarse en la misma. En dicho contexto, el ordenamiento jurídico sostiene que la norma del tipo mínimo, como exigencia para la validez de una subasta, “está predicada exclusivamente en principios de derecho hipotecario”, por lo que la eficacia de ventas judiciales que no responden créditos de dicha naturaleza no está supeditada a que se establezca un justiprecio. *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, *supra*; *Ponce Federal Savings v. Gómez*, 108 DPR 585 (1979). Por tanto, dado a que el reclamo de las sumas que responden a una acción personal, ello mediante el mecanismo procesal en discusión, no está sujeto a los rigores de la Ley Hipotecaria, el requisito del tipo mínimo para la subasta pertinente no es de aplicación. *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, *supra*.

Ahora bien, el estado de derecho establece que la anterior premisa no obsta para reputar como nula una subasta cuando el precio ofrecido por el licitador es irrisorio respecto al bien objeto del

procedimiento. *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, supra. Con relación a la adecuación, o no, del precio por el cual se produce la adjudicación del valor de una propiedad a un acreedor por sentencia, la norma aclara que el cobro de una deuda no puede implicar que una parte obtenga un provecho injustificado a costa de la otra. *Id.* A tenor con ello, en ocasión que un deudor cuya propiedad haya sido adjudicada en una venta judicial esté inconforme con la suma dineraria ofrecida, viene llamado a demostrar ante el tribunal, “en un trámite posterior, el valor en el mercado de la propiedad a la fecha de la subasta.” *Id.*, pág. 520.

B

Por su parte, mediante la presentación de un recurso de *certiorari* se pretende la revisión de asuntos interlocutorios, que han sido dispuestos por el foro de instancia en el transcurso y manejo del caso. Distinto al recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expidiendo el auto o denegándolo. *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334 (2005). No obstante, esta discreción no se ejerce en el vacío. La Regla 40 del Reglamento de este Tribunal establece los criterios que debemos considerar al momento de ejercer nuestra facultad discrecional. Estos son:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no 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.

4 LPRA Ap. XXII-B R. 40.

Los tribunales apelativos no “[...] deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por dicho foro en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, 200 DPR 724 (2018), pág. 736. Un tribunal incurre “[...] en abuso de discreción cuando el juez ignora sin fundamento algún hecho material; cuando el juez le concede demasiado peso a un hecho inmaterial y funda su decisión principalmente en ese hecho irrelevante, o cuando este, a pesar de examinar todos los hechos del caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable”. *Íd*

III

En la causa de epígrafe, sostiene la parte peticionaria que erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar su solicitud sobre expedición de orden y mandamiento para la venta pública del inmueble de los aquí recurridos, ello a fin de poder recuperar la acreencia resuelta a su favor. En esencia, proponen que el foro primario incidió en su interpretación y aplicación del derecho pertinente al mecanismo procesal que invocaron. Habiendo entendido sobre el referido señalamiento a la luz de los hechos y de la norma pertinente, expedimos el auto solicitado y revocamos la orden recurrida.

Un examen del expediente que nos ocupa mueve nuestro criterio a concluir que el tribunal primario incurrió en el error

señalado. El mecanismo de la venta pública por el cual la parte peticionaria solicitó ejecutar la sentencia de cobro emitida a su favor goza de ciertas particularidades que lo distinguen de procedimientos similares y con iguales fines, pero gobernados por estatutos especiales. Tal cual expresáramos, el estado de derecho vigente en la materia que atendemos no impone mayores requisitos a los estatuidos en la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, para garantizar la realización en valor de un bien objeto de ejecución de sentencia. En lo concerniente, distinto a las exigencias aplicables a los procedimientos análogos en materia de derecho hipotecario, el procedimiento provisto en el antes indicado estatuto no exige que se fije un tipo mínimo a los efectos de estructurar y legitimar la licitación correspondiente.

En el caso de autos, nada impedía que el Tribunal de Primera Instancia proveyera para la solicitud de la parte peticionaria. La ejecución de la sentencia de cobro de dinero emitida a su favor está gobernada por lo expresamente establecido en las Reglas de Procedimiento Civil. Dado a ello, no tenía que presentar, junto con su requerimiento, una tasación preliminar del inmueble de los recurridos, de modo que pudiera procederse con la venta pública de la propiedad de los recurridos. Siendo así, debido a que la parte peticionaria dispone de una anotación de embargo a su favor y en vista de la pendencia del crédito resuelto, procede que se dé curso al procedimiento solicitado mediante las formalidades aplicables. Este caso no versa sobre una ejecución hipotecaria que amerite la exigencia de trámites particulares.

En mérito de lo antes expuesto, expedimos el auto solicitado y revocamos el dictamen recurrido. El mismo no obedece al derecho vigente aplicable, por lo que, en virtud de lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, debe dejarse sin efecto.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se expide el recurso de *certiorari* solicitado y se revoca la orden recurrida.

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

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