

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

ISLAND PORTFOLIO
SERVICES, LLC; ET ALS

Recurridos

v.

FUN VALLEY PARK,
INC.; ET ALS

Peticionarios

KLCE202100791

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Arecibo

Sobre:
Ejecución de
Hipoteca

Caso Número:
C CD2003-0944

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, el Juez Vázquez Santisteban y la Juez Álvarez Esnard

Domínguez Irizarry, jueza ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 27 de agosto de 2021.

La parte peticionaria, Fun Valley Park, Inc., Rafael Avilés Cordero, Aurea Jiménez Cubero y la Sociedad Legal de Ganancias compuesta por ambos, comparece ante nos y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto una *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo, el 4 de mayo de 2021, notificada el 5 de mayo de 2021. Mediante la misma, el foro primario declaró *No Ha Lugar* una moción solicitando declaración sobre nulidad de subasta judicial y una moción en oposición a solicitud de continuación de los procedimientos promovida contra Island Portfolio Services, LLC, como agente de PR Recovery and Development JV, LLC. (parte recurrida).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se deniega la expedición del auto solicitado.

I

El 6 de noviembre de 2003, el Banco de Desarrollo Económico para Puerto Rico (BDE) presentó una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra la parte peticionaria.

Debido a la incomparecencia de la parte peticionaria, el 15 de julio de 2004, el BDE solicitó al Tribunal de Primera Instancia que le anotara la rebeldía y dictara sentencia a su favor. Consecuentemente, el 22 de julio de 2004, notificada el 12 de agosto de 2004, el foro primario dictó *Sentencia en Rebeldía* contra la parte peticionaria.

Así las cosas, el 14 de septiembre de 2004, el BDE y la parte peticionaria presentaron una *Estipulación en Pago de Sentencia* en la cual expresaron al tribunal que habían alcanzado un acuerdo de reestructuración para el pago de la sentencia y expusieron los términos y condiciones para ello. Entre los cuales, las partes estipularon que la sentencia era final y firme y que estaba en pleno vigor al momento de la firma del referido documento. Además, acordaron que, de incumplir con el convenio, BDE podía solicitar la ejecución de la sentencia, sin tener que notificar a parte alguna. Por último, convinieron que, el aludido acuerdo no constituía una novación, sino que consistía solamente en una concesión al deudor. La referida estipulación fue suscrita por la abogada de BDE, por Rafael Avilés Cordero por sí y como presidente de Fun Valley Park, y por Aurea Jiménez Cubero.

A tenor con lo acordado, el 30 de septiembre de 2004, notificada el 20 de octubre de 2004, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Sentencia por Estipulación*. Mediante la misma, el foro primario aprobó la *Estipulación en Pago de Sentencia* y dejó sin efecto la *Sentencia en Rebeldía* dictada el 22 de julio de 2004.

Luego de varios trámites procesales, entre los cuales se encontraban varias órdenes de ejecución de sentencia que se vieron interrumpidas por procesos de quiebra de la parte peticionaria, el 29 de enero de 2015, notificada el 30 de enero de 2015, ante el incumplimiento de la parte peticionaria con la *Sentencia por Estipulación*, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden de*

Ejecución de Sentencia. Mediante la misma, el foro primario ordenó la venta en pública subasta de la finca que garantizaba las sumas adeudadas y expuso que el precio mínimo fijado para la primera subasta sería de \$1,000,000, para una segunda subasta sería \$666,666.66, y para una tercera subasta sería \$500,000. Por no estar de acuerdo con el tipo mínimo fijado, la parte peticionaria acudió ante este Foro mediante recurso de *certiorari* para cuestionar el mismo. Sin embargo, esta Curia denegó expedir el auto solicitado.¹

El 3 de noviembre de 2015, día en el que estaba señalada para celebrarse la primera subasta aquí en controversia, el BDE presentó una *Moción al Expediente Judicial Acompañando Documentos de Subasta*. En la misma, hizo constar que había cumplido con todos los requisitos de la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7, para llevar a cabo la venta judicial, y anejó los documentos para sustentar su alegación.

No habiéndose logrado efectuar la venta judicial en la primera ni en la segunda subasta, el 18 de noviembre de 2015, se celebró la tercera subasta. En esta, el BDE ofreció el tipo mínimo de licitación y, por no haber quien mejorara dicha oferta, la misma fue adjudicada a su favor.

Años después, el 19 de febrero de 2020, la parte recurrida, mediante *Moción en Sustitución de Parte y Asumiendo Representación Legal*, informó al Tribunal de Primera Instancia que PR Recovery and Development JV, LLC., había adquirido la acreencia del presente pleito perteneciente al BDE. Además, especificó que había contratado los servicios de Island Portfolio Services, LLC., como su agente gestor. Por ello, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que autorizara la sustitución de parte y que

¹ KLCE201500809.

permitiera al abogado suscribiente unirse a la representación legal de la parte recurrida. El 11 de agosto de 2020, el foro primario concedió lo solicitado.

Posteriormente, el 18 de agosto de 2020, la parte recurrida presentó una *Moción sobre Designación de Depositario y en Solicitud de Continuación de los Procedimientos*. En lo pertinente, expuso que deseaba continuar con los procedimientos ordinarios de ejecución sobre el cobro de dinero adeudado. Según expuso, el balance actual de la deuda ascendía a \$1,741,731.49. Por lo tanto, solicitó al foro primario que ordenara la continuación de los procedimientos.

Por su parte, el 28 de agosto de 2020, la parte peticionaria presentó una *Moción Solicitando Prórroga* para oponerse a la *Moción sobre Designación de Depositario y en Solicitud de Continuación de los Procedimientos*. Luego, el 28 de septiembre de 2020, presentó una *Moción Solicitando Señalamiento de Vista* con el propósito de discutir la antedicha solicitud promovida por la parte recurrida. En su escrito, argumentó, por primera vez, que la parte recurrida no tenía capacidad para promover la presente acción. Igualmente, alegó que la *Sentencia por Estipulación* notificada el 20 de octubre de 2004 y la posterior venta judicial del bien inmueble eran nulas. Amparado en lo anterior, sostuvo que la deuda reclamada no existía o, en la alternativa, alegó que la acción estaba prescrita.

El Tribunal de Primera Instancia actuó según solicitado y, el 9 de octubre de 2020, señaló para el 17 de noviembre de 2020 una vista para discutir las mociones aludidas.

El 19 de octubre de 2020, la parte recurrida presentó un *Escrito en Solicitud de Reconsideración y Oposición a Señalamiento de Vista*. En este, planteó que las alegaciones de la parte peticionaria en su *Moción Solicitando Señalamiento de Vista* eran genéricas y no fueron fundamentadas en derecho. Así, en cuanto a los cuestionamientos sobre su capacidad para promover la presente

acción, alegó que el Tribunal de Primera Instancia había adjudicado la *Moción en Sustitución de Parte y Asumiendo Representación Legal* el 11 de agosto de 2020, adviniendo esta final, firme e inapelable. Además, anejó una serie de documentos para rebatir las demás alegaciones promovidas por la parte peticionaria.

El 10 de noviembre de 2020, la parte peticionaria presentó una *Moción Solicitando Declaración sobre Nulidad de Subasta Judicial*. En la misma, planteó que no obraba en el expediente judicial el recorte del periódico que evidenciara la publicación del edicto. Además, arguyó que el aviso de subasta no se colocó en la colecturía del Municipio de Camuy, lugar de residencia de los peticionarios. Por último, alegó que surgía del acta de subasta que la tercera subasta se había celebrado en el Municipio de Fajardo, mientras que los edictos fueron publicados en el Municipio de Arecibo. Por ello, solicitó que se declarara nula la subasta celebrada.

El mismo día, la parte peticionaria también presentó una *Oposición a Solicitud de Continuación de los Procedimientos*. En esta, expuso que la *Sentencia por Estipulación* notificada el 20 de octubre de 2004 era nula porque el Tribunal de Primera Instancia no tenía jurisdicción para así actuar y reafirmó que la parte recurrida no tenía capacidad para promover esta acción. Añadió que la *Sentencia en Rebeldía*, emitida el 22 de julio de 2004, había sido mal notificada porque se tenía que notificar individualmente a todas las partes en el pleito y la misma no fue notificada a Fun Valley Park. Expuso, también, que la corporación Fun Valley Park se disolvió el 28 de octubre de 2016 y no se nombró a un síndico o administrador judicial, tal como requería la Ley General de Corporaciones, Art. 9.09 de la Ley Núm. 164-2009 (14 LPRA sec. 3709). Por último, arguyó que resultaba increíble que un crédito original de 1 millón de dólares arrojara una deuda actual de \$ 1,741,731.49, luego de los pagos realizados y luego de celebrada la subasta pública. Por

todo esto, solicitó al foro primario que declarara *No Ha Lugar* la *Moción sobre Designación de Depositario y en Solicitud de Continuación de los Procedimientos*.

En la vista celebrada el 17 de noviembre de 2020, el Tribunal de Primera Instancia le concedió a la parte recurrida 45 días para que presentara un memorando de derecho en respuesta a las mociones presentadas por la parte peticionaria. El 4 de enero de 2021, la parte recurrida actuó de conformidad y presentó un *Memorando de Derecho en Cumplimiento de Orden*. En el mismo, alegó que era el actual dueño de la cuenta aquí en controversia, por lo que poseía la capacidad para promover la presente acción. Sobre los planteamientos de la parte peticionaria en cuanto a la sentencia y su notificación, la parte recurrida sostuvo que la *Sentencia por Estipulación* fue dictada conforme a derecho y según a la voluntad de las partes que prestaron su consentimiento para que se emitiera la misma. Además, enfatizó que en ninguno de los escritos presentados por la parte peticionaria a través de todo el trámite judicial surgían argumentos que impugnaran la sentencia aludida o su notificación. Con respecto a los planteamientos sobre la Ley General de Corporaciones, *supra*, expuso que, si el Tribunal de Primera Instancia lo entendía necesario, no tendría reparos con el nombramiento de un administrador judicial. Sobre el total de la deuda aquí en controversia, justificó la cuantía reclamada y anejó un desglose de los pagos realizados más los intereses acumulados.

Finalmente, sobre los argumentos en cuanto a la nulidad de la subasta, la parte recurrida realizó varios planteamientos. En cuanto a que no obraba en el expediente el recorte de periódico que evidenciara, sustentara y acreditara la publicación del edicto, indicó que el Alguacil hizo gestiones que acreditaron la publicación del edicto. Sobre el requisito de colocar el aviso de subasta en el pueblo de residencia de la parte peticionaria, sostuvo que, contrario a los

planteamientos de la parte peticionaria, las Reglas de Procedimiento Civil de 1979 no eran aplicables a la controversia de autos. Arguyó que era la Regla 51.7 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, la que regía esta controversia y la misma no exigía la publicación del aviso de subasta en el lugar de residencia de los demandados. En relación a los cuestionamientos sobre el lugar en que se celebró la subasta, la parte recurrida planteó que se trataba de un error tipográfico de fácil corroboración. Destacó que, con excepción al cuestionamiento previo hecho por la parte peticionaria relativo al tipo mínimo de la primera subasta, esta no había recurrido ni solicitado reconsideración de ninguna orden emitida por el Tribunal, y que ahora pretendía que se anularan tanto las determinaciones finales del Foro recurrido como las calificaciones del Registrador. Así, sostuvo que la parte peticionaria tuvo conocimiento de todo el procedimiento y no impugnó el mismo oportunamente. Por todo ello, solicitó al foro primario que declarara sin lugar los escritos promovidos por la parte peticionaria.

Luego de analizar los argumentos de las partes, el 5 de mayo de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Resolución* recurrida. En primer lugar, sobre el aspecto de legitimación activa de la parte recurrida, determinó que la cesión del crédito entre BDE y PR Recovery and Development JV se había materializado, por lo que validó la legitimación activa de esta última parte, representada a su vez por Island Portfolio Services. Así, el Tribunal de Primera Instancia reafirmó su dictamen en cuanto a este particular. Sobre la alegada nulidad de la subasta, puntualizó que la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, era la que regía el proceso de venta judicial aquí en controversia y que la parte recurrida había dado fiel cumplimiento a la disposición. Además, especificó que del expediente judicial surgía que el aviso de subasta se había realizado y que la subasta se había celebrado en el Municipio de Arecibo, lugar

donde ubica el inmueble en cuestión. Por igual, el foro primario indicó que de las declaraciones juradas presentadas se desprendía que se había dado fiel cumplimiento a los requisitos de la referida Regla, incluso sobre el requisito sobre de la publicación del aviso de venta en un periódico de circulación general.

Finalmente, sobre la alegada falta en la notificación de la sentencia, el Tribunal de Primera Instancia detalló que, entre otros datos procesales, del expediente judicial surgía que la *Sentencia por Estipulación* se había notificado a la representación de la parte recurrida y a los esposos Avilés-Jiménez y a la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, a la dirección que notificaron en la estipulación aludida. Invocó la Regla 67.2 de las de Procedimiento Civil de 1979, 32 LPRA Ap. III, R. 67.2, y concluyó que la parte peticionaria había sido debidamente notificada.

Inconforme, el 23 de junio de 2021, la parte peticionaria presentó ante nos una petición de *Certiorari* y alegó que el foro primario incurrió en los siguientes señalamientos de error:

Primer Error Imputado

Erró el Tribunal de Primera Instancia al decretar la continuación del proceso de ejecución de sentencia sin conceder a los demandados la oportunidad de una vista evidenciaría para establecer que (a) la deuda representada en el pagaré había sido cancelada por pacto expreso en la escritura de venta judicial, (b) demostrar que la cantidad reclamada no había sido establecida conforme a Derecho y (c) que la cesión del crédito a favor de PR Recovery and Development JV, LLC. no había sido establecida conforme a las constancias del expediente.

Segundo Error Imputado

Erró el Tribunal de Primera Instancia al modificar ex post facto una sentencia final y firme con el propósito de eliminar el requisito de publicación el edicto de subasta en la colecturía del lugar de residencia de la parte demandada con el fin de atemperar la sentencia al régimen de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 cuando el régimen de rigor eran las Reglas de Procedimiento Civil de 1974 y así alterar los propios términos de la sentencia emitida en el año 2004 y los propios términos del edicto de subasta expedido el 29 de enero de 2015 con el fin de salvar una venta judicial

que era y es nula por incumplir con los requisitos necesarios para su validez.

Tercer Error Imputado

Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse a determinar que la única sentencia emitida en el caso fue la del 22 de julio de 2004 y que el documento titulado Sentencia emitido el 30 de septiembre de 2004 era en realidad una resolución aprobando el plan de pagos propuesto en la estipulación por lo que la sentencia del 22 de julio de 2004 tenía que ser notificada a todas las partes de forma simultánea so pena de nulidad.

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

II

A través de 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 que atienden. Distinto al ejercicio de sus funciones respecto a un recurso de apelación, el tribunal al que se recurre mediante el vehículo procesal del recurso de *certiorari* tiene discreción para atender el asunto planteado, ya sea expedir el auto solicitado o denegarlo. *800 Ponce de León v. AIG*, Res. 15 de septiembre de 2020, 2020 TSPR 104; *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580 (2011); *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, expresamente delimita la intervención de este Tribunal para evitar la revisión judicial de aquellas órdenes o resoluciones que dilatan innecesariamente el curso de los procesos. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, supra. En lo pertinente, la referida disposición lee como sigue:

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. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

El entendido doctrinal vigente de la precitada disposición establece que, su inserción en nuestro esquema procesal, aun cuando obedece al propósito de delimitar las circunstancias en las que el foro intermedio habrá de intervenir con resoluciones u órdenes interlocutorias emitidas por el tribunal primario, asegura la revisión apelativa, mediante el recurso de *certiorari*, en situaciones meritorias. *Job Connection Center v. Sups. Econo*, 185 DPR 585 (2012). Así, cuando, en el ejercicio de su discreción, este Foro entienda que determinada cuestión atenta contra intereses protegidos, o desvirtúa el ideal de justicia, viene llamado a entender sobre la misma.

Por su parte y en el anterior contexto, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA, Ap. XXII-B, R. 40, establece que:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (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.

Constituye axioma judicial que 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 LPRA 724, 736 (2018). La discreción es el más poderoso instrumento reservado al juzgador. *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637 (2004). Al precisar su alcance, el estado de derecho lo define como la autoridad judicial para decidir entre uno o varios cursos de acción, sin que ello signifique abstraerse del resto del derecho. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra. Su más adecuado ejercicio está inexorablemente atado al concepto de la razonabilidad, de modo que el discernimiento judicial empleado redunde en una conclusión justiciera. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra; *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723 (2016); *García v. Asociación*, 165 DPR 311 (2005). En consecuencia, la doctrina establece que 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 éste, a pesar de examinar todos los hechos del

caso, hace un análisis liviano y la determinación resulta irrazonable”. *Citibank et al v. ACBI et al.*, supra, pág. 736.

III

En la presente causa, la parte peticionaria alega, en esencia, que el tribunal primario erró al decretar la continuación del proceso de ejecución de sentencia sin celebrar una vista evidenciaria para atender sus planteamientos. Luego de un análisis minucioso del expediente de autos, no podemos sostener que el foro recurrido haya incurrido en error o craso abuso de discreción.

Por el contrario, del recurso de autos se desprende que, a diferencia de lo que plantea la parte peticionaria, con la correspondiente escritura de *Venta Judicial y Cancelación de Hipoteca* se canceló el gravamen hipotecario constituido sobre el bien inmueble, no así la deuda en su totalidad. Por otro lado, coincidimos con el Tribunal de Primera Instancia en su determinación de que no cabe duda de que aplican las Reglas de Procedimiento Civil vigentes al momento de completarse el mandamiento de ejecución y la celebración de la respectiva subasta. Por último, el propio fundamento utilizado para alegar la falta de notificación de la *Sentencia por Estipulación* derrota su teoría. Esto dado a que, al no haberse notificado a una de las partes la *Sentencia en Rebeldía* emitida el 22 de julio de 2004, no advino a su finalidad, por lo que el Tribunal de Primera Instancia tenía jurisdicción para dictar la *Sentencia por Estipulación*.

Así pues, un análisis del expediente apelativo que nos ocupa nos lleva a determinar que no procede imponer nuestro criterio sobre el del Tribunal de Primera Instancia. A nuestro juicio, la determinación aquí recurrida no es producto de un abuso de discreción atribuible al tribunal concernido, y tampoco se desprende que en la actuación de dicho foro haya mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto al efectuar su determinación.

Por tanto, a tenor con los criterios que establece la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, denegamos expedir el presente auto.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se deniega la expedición del auto solicitado.

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

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