

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL V

FEDERAL NATIONAL  
MORTGAGE t/C/C  
FANNIE MAE  
Peticionarios

v.

LA SUCESIÓN DE ELSA  
AWILDA CINTRÓN  
ORTIZ, COMPUESTA  
POR RAMÓN SÁNCHEZ  
CINTRÓN, Y FULANO  
DE TAL Y FULANA DE  
TAL COMO MIEMBROS  
DESCONOCIDOS CON  
POSIBLE INTERÉS DE  
LA SUCESION DE ELSA  
AWILDA CINTRÓN  
ORTIZ  
Recurridos

**KLCE202100913**

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

Civil Núm.:  
BY2019CV05425

Sobre:  
Cobro de dinero y  
ejecución de  
Hipoteca por la  
vía Ordinaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, el Juez Bonilla Ortiz y la Jueza Mateu Meléndez.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico a 22 de septiembre de 2021.

Comparece ante nos Federal National Mortgage Association t/c/c Fannie Mae (en adelante, Fannie Mae), mediante el presente recurso de *certiorari*. Solicita que revisemos la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, el 24 de junio de 2021. En dicho dictamen, el foro primario declaró *No ha lugar* una moción de reconsideración en la que el peticionario solicitó la confirmación de la venta judicial celebrada el 26 de abril de 2021.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **DENEGAMOS** expedir el *certiorari* de epígrafe.

**I.**

El 16 de septiembre de 2019, Banco Popular de Puerto (Banco Popular o "el peticionario"), presentó una

demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca en contra de la Sucesión de Elsa Awilda Cintrón Ortiz (la Sucesión o "los recurridos").<sup>1</sup> Allí, señaló que Fannie Mae es el dueño del pagaré objeto de reclamación. Además, indicó que el Banco Popular provee el servicio de administración del préstamo en controversia.

En su demanda, el Banco Popular adujo que, el 16 de diciembre de 1999, Elsa Awilda Cintrón Ortiz y Luis Alberto Luciano Rivera, suscribieron un pagaré por la suma principal de \$88,000.00, con intereses pactados al 8.500% anual. Asimismo, indicó que, el 26 de febrero de 2008, el Banco Popular aceptó la solicitud de transferencia del pagaré a nombre de Elsa Awilda Cintrón Ortiz (señora Cintrón Ortiz).

Como resultado de dicha transferencia, la señora Cintrón Ortiz, se convirtió en la única deudora obligacional y titular del inmueble objeto de ejecución. Por último, el Banco Popular señaló que los recurridos habían incumplido su obligación de pago, por lo cual declararon líquida y exigible una deuda ascendente a \$92,119.67. Cabe resaltar que, en la demanda, el Banco Popular manifestó que la señora Cintrón Ortiz falleció el 31 de octubre de 2019, razón por la cual incluyó como demandados a su sucesión.<sup>2</sup>

A pesar de lo anterior, los recurridos no presentaron su alegación responsiva dentro del término de treinta (30) días provisto por nuestro ordenamiento jurídico. En consecuencia, el 19 de febrero de 2020, el Banco Popular instó una *Moción en solicitud de anotación*

---

<sup>1</sup> La Sucesión de Elsa Awilda Cintrón Ortiz está compuesta por Ramón Sánchez Cintrón; Cherry Sánchez Cintrón; y Fulano de Tal y Fulana de Tal como miembros desconocidos con posible interés en la Sucesión de Elsa Awilda Cintrón Ortiz. Véase caso civil número: BY2019CV05425

<sup>2</sup> Íd.

*en rebeldía por falta de comparecencia y en solicitud de sentencia en rebeldía.* Mediante esta moción, el Banco Popular recalcó que los recurridos fueron correctamente emplazados el 17 de enero de 2020, mediante un edicto publicado en el periódico *El Nuevo Día*. Por tanto, el Banco Popular solicitó al foro primario la anotación de rebeldía a los recurridos, así como que dictara sentencia en rebeldía a su favor.

A la luz de lo anterior, el **17 de marzo de 2020**, el Tribunal de Primera Instancia, **dictó *Sentencia en rebeldía***, la cual fue notificada el 30 de abril de 2020. El foro primario determinó que, en efecto, los recurridos no presentaron su alegación responsiva dentro del término provisto en nuestro ordenamiento jurídico, a pesar de haber sido emplazados conforme a derecho. Por esta razón, concluyó que procedía dictar sentencia en rebeldía. En consecuencia, el foro primario concedió el remedio solicitado y ordenó a los recurridos pagar la cantidad adeudada. En su defecto, ordenó al Alguacil del Tribunal efectuar la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada para aplicar el importe de la venta al saldo de la deuda.

Luego de varios trámites procesales, el 5 de enero de 2021, el foro primario notificó una orden autorizando se expidiese una nueva notificación de sentencia por edictos. Mediante la orden aludida, la secretaria que suscribió la notificación indicó inadvertidamente que la sentencia se emitió el **20 de marzo de 2020**, cuando en realidad fue emitida el **17 de marzo de 2020**.

Así las cosas, el 11 de enero de 2021, el Banco Popular presentó una *Moción informativa sobre fecha y publicación de notificación de sentencia*. Mediante

esta, indicó que la notificación de la *Sentencia* por edicto se publicó en el periódico *El Nuevo Día* el 11 de enero de 2021.

Por otro lado, el 11 de enero de 2021, el Banco Popular también solicitó la autorización del tribunal para incluir a Fannie Mae, en sustitución del Banco Popular. En la misma moción, solicitó la *Ejecución de Sentencia*. En respuesta, el 19 de febrero de 2021, el foro primario autorizó la sustitución de parte demandante y autorizó la ejecución de la *Sentencia*. Consecuentemente, expidió *Mandamiento de ejecución de Sentencia*.

Luego de varios trámites procesales, el 26 de abril de 2021, se celebró la subasta del caso de autos, adjudicándosele la buena pro a Fannie Mae en abono a su sentencia. Consecuentemente, en esa misma fecha, Fannie Mae solicitó la confirmación de la venta judicial y el lanzamiento, mediante una *Moción en Solicitud de Confirmación de venta judicial y en solicitud de que se expida orden y mandamiento de lanzamiento*.

El 10 de junio de 2021, el foro primario denegó la solicitud de confirmación de venta judicial, la cual fue notificada el 11 de junio de 2021. Al respecto, concluyó que la *Sentencia* no fue notificada adecuadamente. De este modo, ordenó a la Secretaría del Tribunal notificar correctamente la *Sentencia* dictada. Así, el 11 de junio de 2021, la Secretaría expidió una nueva notificación de *Sentencia* enmendada, así como una notificación de *Sentencia* por edicto, para su publicación por la parte demandante.

A raíz de lo anterior, el 14 de junio de 2021, el peticionario presentó una *Moción de Reconsideración*. En

esencia, sostuvo que los términos para solicitar revisión comienzan a transcurrir a partir de la publicación del edicto, y no desde que se emite la sentencia o a partir de su notificación por Secretaría. Así, pues, adujo que el error en la notificación es de forma y, por consiguiente, subsanable mediante una enmienda *nunc pro tunc*.

Así, el 24 de junio de 2021, el foro a quo dictó una *Resolución*. Mediante esta, declaró *No ha lugar* la solicitud de reconsideración.

Inconforme, el 23 de julio de 2021, Fannie Mae presentó este recurso de *certiorari* y formuló el siguiente señalamiento de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la confirmación de la venta judicial por un error de forma en la notificación de sentencia por edicto expedida por el la [sic] secretaria del tribunal.

Transcurrido el término dispuesto en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, sin que los recurridos presentaran un alegato en oposición, declaramos perfeccionado el recurso de epígrafe. De este modo, procedemos a disponer del recurso sin el beneficio de su comparecencia.

## II.

### A.

El *certiorari* es un recurso extraordinario discrecional expedido por un tribunal superior a otro inferior, mediante el cual el tribunal revisor está facultado para enmendar errores cometidos por el foro revisado, cuando "el procedimiento adoptado no esté de acuerdo con las prescripciones de la ley". Véase, artículo 670 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3491. Véase, además, *IG Builders et al. v. BBVAPR*,

185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917-918 (2009). Su expedición descansa en la sana discreción del tribunal. *Medina Nazario v. McNeill Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016).

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso discrecional. Así, al determinar la procedencia de la expedición de un auto de *certiorari*, este Tribunal deberá considerar, de conformidad con la Regla 40, *supra*, si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho. Así también, debemos tomar en consideración si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por parte del Tribunal de Primera Instancia.

También examinaremos si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales o de alegatos más elaborados, o si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración. Finalmente, debemos analizar si la expedición del auto solicitado evita un fracaso de la justicia. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

En el contexto del *certiorari* como mecanismo adecuado para revisar resoluciones y órdenes post sentencia, el Tribunal Supremo expresó en *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*, a la pág. 339, que los criterios de nuestra Regla 40, *supra*, adquieren mayor relevancia en aquellas situaciones en las que "no están disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la

determinación cuestionada". Sobre el referido recurso de naturaleza extraordinaria, el Tribunal Supremo expresó desde 1948 que este procede "para revisar errores cometidos por las cortes inferiores no importa la naturaleza del error imputado". *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 19 (1948). Véase, *Pueblo v. Díaz de León, supra*, a la pág. 918.

**B.**

Los tribunales están revestidos con la responsabilidad de notificar adecuadamente sus sentencias y resoluciones. Una notificación adecuada de los dictámenes incide sobre el debido proceso de ley de las partes, ya que atenta contra los derechos de las partes al privarles de cuestionar el dictamen emitido, y causarles demoras e impedimentos en el proceso judicial. *Berrios Fernández v. Vázquez Botet*, 196 DPR 245, 250 (2016). Esto es esencial, puesto que la sentencia no surtirá efecto hasta archivarse en autos copia de su notificación a todas las partes y el término para apelar empezará a transcurrir a partir de la fecha de dicho archivo. Véase, Regla 46 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 46.

Como corolario del debido proceso de ley, la notificación adecuada es esencial en todo procedimiento adversativo. *Hernández v. Secretario*, 164 DPR 390, 396 (2005). La notificación es parte integral de la actuación jurídica que redundará en que los dictámenes emitidos por un tribunal con jurisdicción surtan efectos jurídicos. *Banco Popular v. Andino Solís*, 192 DPR 172 (2015). Hasta que no se subsane una notificación defectuosa, no comenzarán a transcurrir los remedios post sentencia que puedan interponerse ante la sentencia

dictada. *Banco Popular v. Andino Solís, supra*. El deber de notificar a las partes adecuadamente no es un mero requisito, sino que ello afecta los procedimientos posteriores al dictamen referido. *Dávila Pollock et als. v. R.F. Mortgage*, 182 DPR 86, 94 (2011).

La Regla 65.3 (c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 65.3, establece los requisitos de notificación del archivo en autos de una sentencia dictada en rebeldía. En lo pertinente, la referida disposición reza como sigue:

(...)

(...)

(c) En el caso de partes en rebeldía que hayan comparecido en autos, el Secretario o Secretaria le notificará toda orden, resolución o sentencia a la última dirección que se haya consignado en el expediente por la parte que se autorepresenta o a la dirección del abogado o abogada que surge del registro del Tribunal Supremo para recibir notificaciones, en cumplimiento con la Regla 9. **En el caso de partes en rebeldía que hayan sido emplazadas, por edictos y que nunca hayan comparecido en autos o de partes demandadas desconocidas, el Secretario o Secretaria expedirá un aviso de notificación de sentencia por edictos para su publicación por la parte demandante.** El aviso dispondrá que éste, debe publicarse una sola vez en un periódico de circulación general en la Isla de Puerto Rico dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación e informará a la parte demandada de la sentencia dictada y del término para apelar. Copia del aviso de notificación de sentencia publicado será notificada a la parte demandada por correo certificado con acuse de recibo dentro del término de diez (10) días luego de la publicación del edicto a la última dirección conocida del demandado. Todos los términos comenzarán a computarse a partir de la fecha de la publicación del edicto, la cual deberá acreditarse mediante una declaración jurada del (de la) administrador(a) o agente autorizado(a) del periódico, acompañada de un ejemplar del edicto publicado.

(Negrillas suplidas).

Es necesario apuntar que la falta de una notificación adecuada incide sobre el derecho de una

parte a cuestionar el dictamen judicial y "enerva las garantías del debido proceso de ley". *R&G Mortgage v. Arroyo Torres y otros*, 180 DPR 511, 520 (2010). Hay que recordar que solo una adecuada notificación tiene el efecto de activar los términos para que una parte pueda utilizar los mecanismos post sentencia. *Banco Popular v. Andino Solís*, supra; *Vélez v. A.A.A.*, 164 DPR 772, 789 (2005).

### C.

La Regla 49.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.1, le confiere autoridad al tribunal para corregir, en cualquier momento, por iniciativa propia o mediante solicitud de cualquier parte, los errores de forma en sus sentencias, órdenes u otras partes del expediente. Así, se ha establecido que los errores de forma son los que ocurren "por inadvertencia u omisión, o por errores mecanográficos, o que no puedan considerarse van a la sustancia de la sentencia, orden o resolución, ni que se relacionan con asuntos discrecionales". *Plan Salud Unión v. Seaboard Sur. Co.*, 182 DPR 714 (2011); *Vélez v. AAA*, 164 DPR 772 (2005); *SLG Coriano-Correa v. K-Mart Corp.*, 154 DPR 523 (2001). Ahora bien, no procede corregir un error al amparo de la citada disposición cuando este constituye un error de derecho o cuando existe una controversia que trate sobre una interpretación de ley. *Íd.*

El Tribunal Supremo ha reiterado que las enmiendas dirigidas a corregir los errores de forma son de naturaleza *nunc pro tunc*. Es decir, que estas se retrotraen a la fecha en que se emitió la sentencia o la resolución original. *Vélez v. AAA*, supra; *SLG Coriano-Correa v. K-Mart Corp.*, supra.

**III.**

Luego de examinar el auto discrecional solicitado, determinamos denegar su expedición. Ello, debido a que los argumentos formulados por el peticionario no nos persuaden a ejercer nuestra función revisora discrecional e intervenir con el dictamen recurrido, ya que no satisfacen los criterios enumerados de la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*. En vista de ello, nos abstenemos de intervenir para variar la *Resolución y Orden* recurrida.

En su recurso, Fannie Mae señala que el foro primario erró al no confirmar la venta judicial por un error en la notificación de sentencia por edicto. Sostiene que el derecho a revisión de los recurridos no se vio afectado, toda vez que el término para apelar comienza a transcurrir a partir de la publicación de la sentencia y no a partir de la fecha en que se dictó la sentencia. Adujo, además, que el error cometido por Secretaría de no indicar correctamente la fecha en que se emitió la *Sentencia* es un error que no menoscaba el derecho a revisión que le asiste a los recurridos. Fundamentó que, por tratarse de un error de forma, este puede ser subsanado mediante una enmienda *nunc pro tunc*.

Es un hecho incontrovertido que, en el presente caso, la Secretaría del foro primario se equivocó al indicar la fecha en que la *Sentencia* fue emitida. Sin embargo, el 10 de junio de 2021, el foro primario le ordenó emitir una notificación enmendada. De esta manera, al notificar correctamente la fecha en que se emitió la *Sentencia*, el foro *a quo* subsanó dicho error. De manera análoga, el foro primario también expidió una

notificación de sentencia por edicto, para que fuese publicada por el peticionario.

**IV.**

Por los fundamentos anteriormente expuestos, **DENEGAMOS** la expedición del auto solicitado.

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

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