

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

BANCO POULAR DE
PUERTO RICO

Apelante

v.

SUCESIÓN DEL FINADO
GREGORIO ROSARIO
MEDINA compuesta por
OLGA IRIS ROCHE ORTIZ
también conocida como
OLGA I. ROCHE ORTIZ por
sí y en la cuota viudal
usufructuaria, GREGORIO
ROSARIO JR., PEDRO JUAN
ROSARIO, MARITZA
ROSARIO, MARISOL
ROSARIO, JANE DOE,
JOHN DOE, RICHARD DOE;
ESTADO LIBRE ASOCIADO
DE PUERTO RICO Y CRIM

Apelados

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Caguas

Caso Núm.:
CG2019CV01315

KLAN202200631

Sobre:

Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Ronda del Toro y la Jueza Díaz Rivera

Díaz Rivera, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de noviembre de 2022.

Comparece el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR) y nos solicita que revisemos una *Resolución* emitida el 7 de junio de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas.¹ Mediante dicho dictamen, el foro primario denegó la *Solicitud de Confirmación de Venta Judicial* instada por BPPR. Al respecto, dicho foro resolvió que la notificación del *Aviso de Subasta* realizada por BPPR a la Sucesión de Gregorio Rosario Medina, compuesta por su esposa, la Sra. Olga Iris Roche Ortiz; y sus hijos Gregorio, Jr., Pedro Juan, Maritza y Marisol Rosario; Jane, John y Richard Doe (Sucesión), tenía que hacerse por separado y no mediante una sola notificación dirigida a todos ellos.

¹ Resolución notificada el 8 de junio de 2022.

Insatisfecho, el 23 de junio de 2022, BPPR instó una *Moción en Solicitud de Orden de Confirmación Conforme a Regla 51.7*, en la que, en síntesis, adujo que, las disposiciones de dicho precepto reglamentario no exigen que la notificación del *Aviso de Subasta* se haga por separado a cada demandado. No obstante, el 8 de julio de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Resolución* por medio de la cual denegó la solicitud de reconsideración instada por BPPR.²

Por los fundamentos que expondremos a continuación y tras acoger el recurso de epígrafe como una petición de *certiorari*,³ *expedimos* el recurso a los fines de *confirmar* el dictamen recurrido.⁴

I

El 4 de diciembre de 2012, el Sr. Gregorio Rosario Medina y su esposa, la Sra. Olga Iris Roche Ortiz t/c/p Olga I. Roche Ortiz (esposos Rosario-Roche) suscribieron un *Pagaré* por la suma principal de \$77,600, intereses al 6.875% anual y a favor de R & G Mortgage Corporation o a su orden. En aseguramiento del aludido *Pagaré*, ese día, los esposos Rosario-Roche otorgaron la *Escritura Número 181 sobre Hipoteca Voluntaria* sobre una propiedad sita en Gurabo, Puerto Rico; inscrita al folio 161 del tomo 343 de Gurabo, finca 6766 del Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda.

El 31 de diciembre de 2016, el señor Rosario Medina falleció en San Juan, Puerto Rico; dejando como herederos a su esposa, la señora Roche Ortiz; y a sus hijos Gregorio, Jr., Pedro Juan, Maritza y Marisol Rosario; Jane, John y Richard Doe (Sucesión).

Ulteriormente y ante el incumplimiento de los esposos Rosario-Roche con los pagos hipotecarios vencidos, el 17 de abril de 2019, BPPR presentó una *Demanda sobre Ejecución de Hipoteca por*

² *Resolución* notificada el 13 de julio de 2022.

³ *Resolución* emitida el 18 de agosto de 2022 por este Tribunal de Apelaciones.

⁴ Sin embargo, se conserva la codificación alfanumérica asignada al recurso por parte de la Secretaría de este Foro.

la Vía Ordinaria (In Rem) en contra de la Sucesión de Gregorio Rosario Medina; el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM); exigiendo el cumplimiento del aludido *Instrumento*. El 22 de abril de 2019, el Tribunal de Primera Instancia expidió los emplazamientos de todos los demandados.

Debido a que la Sucesión no contestó la *Demanda* ni alegó defensa alguna; el 26 de agosto de 2019, BPPR presentó una *Moción Solicitando Anotación de Rebeldía y Que Se Dicte Sentencia Conforme a la Regla 45.2(b) de Procedimiento Civil del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y CRIM*. Así las cosas, el 3 de diciembre de 2019, el Tribunal de Primera Instancia le anotó la rebeldía a la Sucesión, declaró ha lugar la *Demanda* presentada por BPPR y ordenó la ejecución de la hipoteca y la venta en pública subasta del inmueble objeto de la causa de acción.⁵ Ese día, el foro primario emitió la *Notificación de Sentencia Por Edicto*.⁶

Tras varias instancias procesales, incluyendo la paralización temporera de los procedimientos del caso debido al Covid-19 y luego subsanar ciertas deficiencias con la notificación de la publicación de la *Sentencia*, el 2 de junio de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc (A los fines de corregir error en cuantía de costas)*.⁷

Mientras, el 10 de enero de 2022, BPPR interpuso una *Moción sobre Ejecución de Sentencia*, en la cual solicitó que se le ordenara a la Secretaría del Tribunal a que expidiera el *Mandamiento de Ejecución de Sentencia* correspondiente. En apoyo a su reclamo, BPPR acompañó una declaración jurada suscrita por una representante del periódico El Nuevo Día, acreditando la publicación de la *Sentencia*,⁸ la copia del edicto de la notificación de la *Sentencia*

⁵ *Sentencia* notificada el 6 de diciembre de 2019.

⁶ *Sentencia* notificada el 16 de diciembre de 2019.

⁷ *Sentencia* notificada el 4 de junio de 2021.

⁸ *Affidávit* número: 5,584 suscrita el 30 de septiembre de 2021, por la Sra. Noelia Suárez Serrano, representantes del periódico El Nuevo Día

del caso; copia de los recibos de envío a la Sucesión, de los acuses y de los sobres enviados.

Atendido el reclamo solicitado por BPPR, el 31 de enero de 2022, el foro recurrido le ordenó al Secretario del Tribunal a que expidiera el *Mandamiento de Ejecución* dirigido al Alguacil del Tribunal, para que éste procediese con la ejecución de la *Sentencia*; vendiendo en pública subasta la finca hipotecada, por la suma de \$58,925.06 de principal, más los intereses acumulados a razón de 6.875% anual computados desde el 1ro de febrero de 2017, hasta su total saldo, recargos por demora y \$5,892.50 de costas, gastos y honorarios de abogado. Sirviendo en la primera subasta, la cantidad de \$77,600 como tipo mínimo; en la segunda subasta por la suma \$51,733.33, como tipo mínimo; y, \$38,800, como tipo mínimo, en la tercera subasta.⁹

Consecuentemente, el 2 de febrero de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió el *Mandamiento de Ejecución* correspondiente, requiriéndole al Alguacil del Tribunal de Primera Instancia a que procediese de conformidad con lo ordenado. Así las cosas, el 25 de febrero de 2022, BPPR incoó un escrito intitulado *Trámite al Expediente Judicial* e indicó que en cumplimiento con las disposiciones de la Ley Hipotecaria y las Reglas de Procedimiento Civil, estaba remitiendo -por correo certificado con acuse de recibo- copia fiel y exacta del *Edicto Anunciando Primera, Segunda y Tercera Subasta* expedido por el Alguacil, a la última dirección conocida - según surgía del expediente de BPPR - a las siguientes personas: **Sucesión del finado, Gregorio Rosario Medina, Urb. Alturas de Flamboyán Calle 9 H-10 Bayamón, PR 00959** (7019 0700 0000 9866 7918); **Olga Iris Roche Ortiz y la Sucesión del finado, Gregorio Rosario Medina, Urb. Alturas de Flamboyán Calle 9 H-10 Bayamón, PR** (00959 7019 0700 0000 9866 7925); **Sucesión**

⁹ Orden notificada el 1ro de febrero de 2022.

del finado, Gregorio Rosario Medina, HC-3 Box 4960 Gurabo, PR 00778 (7019 0700 0000 9866 7932); **Olga Iris Roche Ortiz y la Sucesión del finado, Gregorio Rosario Medina, HC-3 Box 4960 Gurabo, PR 00778** (7019 0700 0000 9866 7949); Centro de Recaudación sobre Ingresos Municipales (CRIM), PO Box 195387, San Juan, PR 00919-5387 (7019 0700 0000 9866 7956); Departamento de Hacienda, Oficina de Asuntos Legales, PO Box 9024140 San Juan, PR 00902-4140 (7019 0700 0000 9866 7963) (énfasis nuestro).

Mientras, el 10 de marzo de 2022, BPPR instó otro escrito igualmente intitulado *Trámite al Expediente Judicial*, en el cual informó que, en virtud de la Ley Hipotecaria y de las Reglas de Procedimiento Civil, estaba remitiendo -por correo certificado con acuse de recibo- copia fiel y exacta del *Edicto Anunciando Primera, Segunda y Tercera Subasta* expedido por el Alguacil, a la última dirección conocida surgida en el expediente de BPPR - a las siguientes personas: **Olga I. Roche Ortiz, Gregorio Rosario Jr., Pedro Juan Rosario, Maritza Rosario, Marisol Rosario, Urb. Alturas de Flamboyán Calle 9 H-10 Bayamón, PR 00959** (7019 0700 0000 9866 8434); Centro de Recaudación sobre Ingresos Municipales (CRIM), PO Box 195387, San Juan, PR 00919-5387 (7019 0700 0000 9866 8427); **Olga I. Roche Ortiz, Gregorio Rosario Jr., Pedro Juan Rosario, Maritza Rosario, Marisol Rosario, HC-3 Box 4960 Gurabo, PR 00778** (7019 0700 0000 9866 8403); Departamento de Hacienda, Oficina de Asuntos Legales, PO Box 9024140 San Juan, PR 00902-4140 (7019 0700 0000 9866 8410) (énfasis nuestro).

El 18 de abril de 2022, BPPR interpuso una *Moción Acompañando Documento Bajo la Regla 51.7 de Procedimiento Civil*, para sustentar su alegación de haber notificado la subasta conforme a Derecho. A esos efectos, sometió el original de la *Affidávit* número: 86,909, suscrita el 3 de marzo de 2022, por el representante del

periódico El Nuevo Día, acreditando la publicación del edicto de subasta; así como el copia del *Edicto Anunciado Primera, Segunda y Tercera Subasta* publicado el 24 de febrero y 3 de marzo de 2022; y el original de la *Declaración Jurada de Fijación de Edicto de Subasta* número: 48,900, suscrita el 14 de abril de 2022, por el Sr. Gerald Káiser Santiago, acreditando el envío -por correo certificado con acuse de recibo- de la copia del *Edicto Anunciando Primera, Segunda y Tercera Subasta* a la Sucesión; acuses y recibos postales enviados a la Sucesión, el 10 de marzo de 2022.

Así las cosas, el 26 de abril de 2022, se llevó a cabo la Segunda Subasta Pública, vendiéndose la propiedad en cuestión al Sr. Amílcar Solá Vergara, por la suma de \$59,113.33, en pago por el monto adeudado o en abono al mismo. En cumplimiento con el *Mandamiento de Ejecución* expedido el 2 de febrero de 2022, por la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia y finalizada la venta en pública subasta, el Alguacil del Tribunal expidió el *Acta de Segunda Subasta*. En consecuencia, BPPR presentó una *Moción para que se Emita Orden de Confirmación* para poder inscribir en el Registro de la Propiedad la venta de la propiedad; según lo requiere el Art. 107 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, el 4 de mayo de 2022, el Tribunal de Primera Instancia resolvió que la publicación del edicto, avisando la celebración de la venta en pública subasta, incumplía con la establecido en la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de que, entre ambas publicaciones del Edicto de Subasta, haya un intervalo de siete (7) días. En consecuencia, denegó la *Solicitud de Orden de Confirmación* instada por BPPR y anuló la subasta celebrada.¹⁰

Insatisfecho, el 23 de mayo de 2022, BPPR incoó una *Moción de Reconsideración Apoyada en Determinaciones del Tribunal*

¹⁰ Resolución notificada el 6 de mayo de 2022.

Supremo de Puerto Rico. En síntesis, aseveró que al tenor con las Reglas de Procedimiento Civil y lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el cómputo del referido intervalo siempre se cuenta el último día. Por lo cual, aseguró haber cumplido con los requisitos de la publicación del *Segundo Aviso de Subasta*, en el séptimo día desde la primera publicación. Atendido el reclamo de reconsideración presentado por BPPR, el 26 de mayo de 2022, el foro primario acogió la solicitud de reconsideración y dejó sin efecto la *Resolución* emitida el 4 de mayo de 2022.¹¹

No obstante, el 26 de mayo de 2022, el Tribunal de Primera Instancia consignó que, el 24 de febrero y 3 de marzo de 2022, se publicó el edicto de subasta en el periódico El Nuevo Día y, el 10 de marzo de 2022, se le notificó a la Sucesión -por correo certificado y acuse de recibo- el *Aviso de Subasta*. En consecuencia, dicho foro le requirió a BPPR, que indicara si había cumplido con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, de notificarle a la Sucesión el *Aviso de Subasta* dentro de los cinco (5) días de publicado el primer edicto.¹² Oportunamente, el 1ro de junio de 2022, BPPR presentó una *Moción en Torno a Orden y Solicitud de Remedio*, acompañándola con copia de la *Affidávit* número 87,384 suscrita el 15 de marzo de 2022, por un representante del periódico El Nuevo Día, constado la publicación del *Edicto Anunciando Primera, Segunda y Tercera Subasta* el 8 y 15 de marzo de 2022, en el periódico El Nuevo Día; copia del *Edicto Anunciando Primera, Segunda y Tercera Subasta* y copia de los recibos de envío del *Aviso de Subasta a la Sucesión*, con fecha del 10 de marzo de 2022.

Atendido el escrito sometido por BPPR, el 7 de junio de 2022, el foro primario determinó que la notificación del *Aviso de Subasta* tenía que realizarse por separado; es decir, a cada uno de los demandados; y no mediante una sola notificación (*sobre*) dirigido a

¹¹ *Resolución* notificada el 31 de mayo de 2022.

¹² *Orden* dictada el 26 de mayo de 2022 y notificada el 31 de mayo de 2022.

todos ellos. En consecuencia, denegó la *Solicitud de Confirmación de Venta Judicial* instada por BPPR.¹³

En desacuerdo, el 23 de junio de 2022, BPPR instó una *Moción en Solicitud de Orden de Confirmación Conforme a Regla 51.7*. En esencia, alegó que la aludida *Regla*, no exige que la notificación del aviso de subasta se haga por separado a cada demandado. Al respecto, aseveró que dicho precepto reglamentario no está sujeto a discreción judicial; sino que es taxativo en cuanto al requisito del envío de la notificación del aviso de subasta. Ante ello, solicitó la reconsideración del dictamen emitido y se dictase la *Orden de Confirmación de Venta Judicial*. Luego de examinar el escrito presentado por BPPR, el 8 de julio de 2022, el Tribunal de Primera Instancia resolvió denegar la solicitud de reconsideración instada por BPPR.¹⁴

Insatisfecho, el 11 de agosto de 2022, BPPR acudió ante este Tribunal de Apelaciones mediante un recurso de apelación, planteándonos lo siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al entender que la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, requiere que la notificación del aviso de venta judicial a los deudores que no han comparecido al pleito, y cuya última dirección conocida es compartida, tiene que realizarse por separado a cada uno de los demandados.

Examinado el recurso interpuesto por BPPR, el 18 de agosto de 2022, resolvimos acogerlo como una petición de *certiorari* y mantener su clasificación alfanumérica.¹⁵ Además, le concedimos 20 días a la Sucesión para que nos expusiera su posición en cuanto al recurso presentado; apercibiéndole que, de no comparecer dentro del término concedido, procederíamos a resolver en su ausencia.

II

A. El recurso de *certiorari*

El recurso de *certiorari* es un auto procesal extraordinario por el cual un peticionario solicita a un tribunal de mayor jerarquía que

¹³ Resolución notificada el 8 de junio de 2022.

¹⁴ Resolución notificada el 13 de julio de 2022.

¹⁵ Resolución emitida el 18 de agosto de 2022.

revise y corrija las determinaciones de un tribunal inferior. Art. 670, Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, 32 LPRA sec. 3491; *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352 (2020).

Este recurso es discrecional y es regulado por la Regla 40 de nuestro *Reglamento*, 4 LPRA Ap. XXII-B, la cual fija los criterios a los fines de que ejerzamos prudentemente nuestra discreción, al decidir si atendemos en los méritos el recurso. Así pues, para poder ejercer sabiamente nuestra facultad discrecional en la consideración de los asuntos planteados mediante dicho recurso, el precepto reglamentario mencionado, dispone lo siguiente:

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 perjuicio, 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.

Ahora bien, aunque de ordinario, los tribunales revisores no intervienen con el manejo de los casos por el tribunal de instancia, si se demuestra que dicho foro se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial, el dictamen del cual se acude en alzada, debe modificarse. *Zorniak Air Servs v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Rivera y otros v. Banco Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000). De igual manera, nuestra jurisprudencia ha resuelto que en los casos en que un tribunal sentenciador haya incurrido en

arbitrariedad o en un abuso de discreción, el tribunal apelativo puede intervenir en sus determinaciones interlocutorias discrecionales. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005).

Nuestro ordenamiento ha definido lo que constituye *abuso de discreción* como sigue:

Cuando el juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo o cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos. Ramírez v. Policía, 158 DPR 340-341 (2002).

Nuestro Tribunal Supremo ha señalado que, aunque el ejercicio de la sana discreción del juzgador de los hechos significa tener poder para decidir de una u otra forma y que para los tribunales apelativos no es fácil determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción, lo cierto es que el sano ejercicio de la discreción está *inexorable e indefectiblemente atado al concepto de razonabilidad*. *García v. Asociación*, *supra*, pág. 321; *Rivera y otros v. Bco. Popular*, *supra*, pág. 155.

B. La notificación del aviso de venta judicial

Como sabemos, luego que la *Sentencia* es notificada y adviene final y firme, el acreedor podrá comparecer ante el Foro sentenciador para que, a esos efectos, dicte una *Orden de Ejecución* a los fines de que el alguacil del Tribunal —donde estén sitios los bienes— proceda con el trámite para que se lleve a cabo la subasta. Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; Regla 51.8 de Procedimiento Civil, *supra*; *Atanacia Corp. v. J.M. Saldaña*, 133 DPR 284, 293-294 (1993). Ante ello, el debido proceso de ley en su vertiente procesal establece 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 en nuestra *Constitución* y ordenamiento jurídico como fundamentales. Art. II,

Sec. 7, Const. E.L.A., LPR, Tomo I; *Álamo Romero v. Adm. de Corrección*, 175 DPR 314, 329 (2009).

En cuanto al proceso de venta judicial; como consecuencia de que éste afecta un derecho propietario, el mismo no está exento de cumplir con tales garantías. *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, 124 DPR 299, 391 (1989). Dicho procedimiento se rige por la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*, y contiene una serie de exigencias en cuanto a la publicación y notificación adecuada de la subasta. En lo pertinente, la precitada *Regla*, *supra*, establece lo siguiente:

(a) Aviso de venta. Antes de verificarse la venta de los bienes objeto de la ejecución, esta 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) 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. [...] 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.

De conformidad con lo anterior, para que el deudor por sentencia quede notificado de la celebración de la venta en pública subasta de la finca sujeta a hipoteca, la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, requiere que se le remita copia del aviso al que hace referencia el inciso (a) de dicha disposición. En caso de que el demandado haya comparecido al pleito, tanto este como su abogado, serán notificados por correo certificado con acuse de recibo, dentro

de los primeros cinco días de publicado el primer edicto. Mientras, cuando el demandado no hubiese comparecido, la notificación le será cursada vía correo certificado con acuse de recibo a su última dirección conocida.

Ahora bien, cuando se invoque un planteamiento sobre incumplimiento con el proceso para la publicación y notificación del aviso de venta de subasta, le corresponderá 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. *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, *supra*, págs. 392 y 395.

Sobre la *suficiencia de la notificación al deudor* en la etapa postsentencia, nuestro Tribunal Supremo¹⁶ ha expresado que:

[c]uando se envíe el aviso de venta judicial de acuerdo con la Regla 51.8 (a) [...] [de Procedimiento Civil de 1979, ahora Regla 51.7 (a)],¹⁷ a un deudor demandado que no ha comparecido al pleito, la dirección a la que se le envíe tiene que estar *razonablemente calculada*, a la luz de las circunstancias particulares del caso, para darle una notificación efectiva de la venta y de cualquier derecho o exención que lo cobije. El promovente de la venta judicial deberá realizar los trámites necesarios, con cierto grado de esfuerzo, para procurar la dirección del deudor demandado al hacer la notificación. Ello no implica, sin embargo, que el promotor de la venta tenga que realizar esfuerzos extraordinarios. Esto significa que, si en los expedientes del promotor de la venta judicial figuran más de una dirección del deudor y la notificación hecha conforme la Regla 51.8 es devuelta por el servicio de correo por insuficiencia de dirección, o por ser esta desconocida, es necesario que el promotor notifique nuevamente a cualquier otra dirección que le conste en sus expedientes, y a la cual se hubiese cursado correspondencia anteriormente. De lo contrario, el error en la notificación es sustancial y la venta judicial efectuada será nula por no satisfacer el debido proceso de ley.

¹⁶ *R & G v. Sustache*, 163 DPR 491, 504-505 (2004) (Sentencia publicada sin Opinión). A pesar de que no resulta apropiado citar como autoridad o precedente sentencias que no constituyan Opiniones del Tribunal Supremo de Puerto Rico, estas pueden ser citadas por su valor persuasivo, para guiar y fundamentar nuestras decisiones. Véanse, *Rivera Maldonado v. E.L.A.*, 119 DPR 74, 80 (1987) y *Mayol v. Torres*, 164 DPR 517, 555 esc. 17 (2005).

¹⁷ Con la aprobación de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, la Regla 51.8 (a) de Procedimiento Civil de 1979, 32 LPRA Ap. III, R. 51.8(a), fue reenumerada como la Regla 51.7 (a); más, no sufrió cambio alguno en lo que respecta al asunto en discusión.

Advertimos que nuestra determinación [...] no implica que en un caso de venta judicial la parte promovente tenga que probar que el demandado recibió, efectivamente, la notificación enviada. Lo importante es que, al enviar el aviso “a la última dirección conocida del demandado”, esa dirección tiene que ser *razonablemente calculada*, a la luz de las circunstancias del caso, como una dirección en la cual el dueño demandado recibirá, efectivamente, el aviso de la venta. [...].

Tiene que haber, por parte de las instituciones hipotecarias, un deseo de, efectivamente, querer informar al dueño de la inminencia de la venta judicial de la propiedad.

En cuanto a la *dirección razonablemente calculada*, nuestro máximo Foro les ha exigido a los tribunales “[s]alvaguardar el debido proceso de ley e inquirir, cuando menos, si la dirección provista pertenece o perteneció a la parte con derecho a ser notificada. *Román Ortiz v. OGPe*, 203 DPR 947, 959 (2020); *Rivera v. Jaume*, 157 DPR 562, 582-583 (2002). De ahí a que la corrección de la dirección de envío constituya otro factor a auscultar, pues no basta con notificar “[a] cualquier dirección, sino, obviamente, a la dirección correcta”. *Román Ortiz v. OGPe*, supra, pág. 959; *Ortiz v. A.R.Pe.*, 146 DPR 720, 724 (1998).

Localmente, se ha adoptado el criterio federal de la *dirección razonablemente calculada* para examinar si; a la luz de la información conocida por el remitente, la dirección de envío fue adecuada cuando ésta se desconoce o se pone en duda. *Román Ortiz v. OGPe*, supra, pág. 959; *Rodríguez v. Nasrallah*, supra, págs. 101-102.

III

En el recurso que nos ocupa, nos toca considerar si la notificación del aviso de venta judicial realizada por BPPR a la Sucesión de Gregorio Rosario Medina, satisfizo o no, los requisitos que establece la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*. En específico, si la aludida *Regla*, exige que se le notifique la subasta a cada uno de los demandados por separado. La respuesta a ese cuestionamiento es en la afirmativa.

En el caso de autos, el 10 de marzo de 2022, BPPR envió por correo certificado –vía acuse de recibo y en un único sobre postal–

el *Aviso de Venta en Pública Subasta*, a los demandados: **Olga I. Roche Ortiz, Gregorio Rosario Jr., Pedro Juan Rosario, Maritza Rosario y Marisol Rosario**, a la siguiente dirección: **Urb. Alturas de Flamboyán Calle 9 H-10 Bayamón, PR 00959** (7019 0700 0000 9866 8434) y **Olga I. Roche Ortiz, Gregorio Rosario Jr., Pedro Juan Rosario, Maritza Rosario y Marisol Rosario** a la siguiente dirección: **HC-3 Box 4960 Gurabo, PR 00778** (7019 0700 0000 9866 8403). Adviértase que BPPR notificó a todos los demandados de forma conjunta y en un solo sobre postal; en lugar de notificarles a cada uno individualmente.

Bajo los hechos del caso de epígrafe, los miembros de la Sucesión son deudores por Sentencia que no comparecieron al pleito. Al respecto, la precitada Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*, establece que “[s]i 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”. Adviértase que el citado precepto se refiere al (la) deudor(a) en su vertiente singular, es decir, particulariza el término deudor(a) en singular; no lo pluraliza.

Además, reiteramos lo discutido referente a que nuestro máximo Foro les ha exigido a los tribunales “[s]alvaguardar el debido proceso de ley e inquirir, cuando menos, si la dirección provista pertenece o perteneció a la parte con derecho a ser notificada”. *Román Ortiz v. OGPe*, *supra*; *Rivera v. Jaume*, *supra*. De ahí a que la corrección de la dirección de envío constituya otro factor a auscultar, pues no basta con notificar “[a] cualquier dirección, sino, obviamente, a la dirección correcta”. *Román Ortiz v. OGPe*, *supra*; *Ortiz v. A.R.Pe.*, *supra*.

Por ello, concluimos que el foro recurrido no incidió al denegarle al BPPR su *Solicitud de Confirmación de Venta Judicial*; toda vez que dicha institución bancaria incumplió con los requerimientos que exige la Regla 51.7 (a) de Procedimiento Civil,

supra, para la notificación a la Sucesión del *Aviso de Subasta* de este caso.

IV

Por las razones que anteceden, se *expide* el auto de *certiorari* a los efectos de *confirmar* el dictamen recurrido.

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