

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL IX

FEDERAL NATIONAL MORTGAGE ASSOCIATION Petionario V. LA SUCESIÓN DE AWILDA GÓMEZ RODRÍGUEZ COMPUESTA POR FULANO Y FULANA DE TAL COMO POSIBLES HEREDEROS DESCONOCIDOS Recurridos	KLCE202200225	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas Caso Núm.: GR2018CV00059 Sobre: Cobro de Dinero (Ordinario) y otros
--	---------------	---

Panel integrado por su presidente; el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de abril de 2022.

El 28 de febrero de 2022 compareció ante este Tribunal de Apelaciones, Federal National Mortgage Association t/c/c Fannie Mae (en adelante, FNMA, Federal National o parte peticionaria) mediante *Certiorari Civil*. Nos solicita que revoquemos la *Orden* emitida y notificada el 26 de octubre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas. Mediante la aludida determinación, el foro *a quo*, le ordenó a Secretaría que notificara nuevamente la Sentencia a todas las partes y anuló la venta en pública subasta del inmueble en ejecución de sentencia.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se expide el auto de *Certiorari* y se confirma la *Orden* recurrida, aunque por distintos fundamentos.

I

El caso de marras tiene su origen el 9 de mayo de 2018, en una *Demanda* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca, incoada por Firstbank Puerto Rico (en adelante, Firstbank) en contra de la Sucesión de Awilda Gómez Rodríguez compuesta por Fulano y Fulana de Tal como posibles herederos desconocidos.

El 28 de junio de 2018, Firstbank presentó *Moción en Sustitución de Parte, Acompañando Demanda Enmendada, Moción en Solicitud de Autorización para Emplazar por Edictos y Moción Sobre Interpelación Judicial Requiriendo a los Herederos que Acepten o Repudien la Herencia*¹. En ella, solicitó sustituir a las partes desconocidas por Roy Ortiz Gómez, Awilda Román Gómez y Rafael Acevedo Gómez y que se le permitiera emplazar por edictos. El foro primario emitió *Orden* el 2 de julio de 2018,² en la cual requirió que se presentara el certificado de defunción antes de expedir el emplazamiento a los presuntos herederos. Luego, el 1 de agosto de 2019, Firstbank presentó *Demanda Enmendada*.

Luego, el 6 de agosto de 2018 el foro *a quo* emitió *Orden*,³ en la cual autorizó el emplazamiento por edicto de Roy Ortiz Gómez, Awilda Román Gómez y los miembros desconocidos de la sucesión de Carmen Lozada González. Sin embargo, ordenó que con relación a Rafael Acevedo Gómez se informara si su página de Facebook indicaba su dirección residencial. Además, ordenó que se sometiera el emplazamiento por edicto e interpelación.

Ulteriormente, el 29 de agosto de 2018 mediante *Orden*⁴, el foro primario autorizó la interpelación judicial por edicto de Roy Ortiz, Awilda Román, Rafael Acevedo y los demás herederos desconocidos. El 6 de septiembre de 2018, mediante *Orden* o

¹ Entrada Núm. 7 de SUMAC.

² Notificado el 16 de julio de 2018. Entrada Núm. 8 de SUMAC.

³ Notificada el 8 de agosto de 2018. Entrada Núm. 11 de SUMAC.

⁴ Notificada el 30 de agosto de 2018. Entrada Núm. 16 de SUMAC.

*Resolución*⁵, se autorizó nuevamente el emplazamiento y la interpelación por edicto de los antes mencionados para que aceptaran o repudiaran la herencia.

Posteriormente, el 16 de octubre de 2018, Firstbank presentó *Moción en Solicitud de Anotación de Rebeldía por Falta de Comparecencia y en Solicitud de Sentencia en Rebeldía*. Con relación a esta moción, el Tribunal emitió *Orden* el 17 de octubre de 2018, en la cual requirió que en el término de 15 días dicha parte sometiera los acuses de recibo de la notificación de la demanda y los emplazamientos que fueron cursados por correo certificado.

Así trabada la controversia, el 9 de noviembre de 2018, el foro primario emitió *Sentencia*, la cual fue notificada el 2 de noviembre de 2018 en la cual determinó lo siguiente:

Surge del expediente judicial que la parte demandada fue emplazada mediante publicación de edicto. Vencido el término para ello la parte demandada no contestó la demanda, ni compareció en autos, por lo que se le anota la rebeldía. Consideradas las alegaciones formuladas en la demanda, así como la prueba documental sometida en apoyo a la misma, se condena a la parte demandada a satisfacer a Federal National Mortgage Association, la suma de \$83,658.75 de principal, los intereses pactados al 4.625% anual, recargos, penalidades, primas de seguro, adelantos y contribuciones acumulados, así como los que se acumulen hasta el saldo total de la obligación, más \$8,365.87 de costas, gastos y honorarios de abogado.

Advenida final y firme esta sentencia, sin que la parte demandada haya satisfecho la misma, se orden[a] la ejecución de la hipoteca que grava el siguiente inmueble, y su venta en pública subasta:

RUSTICA: Solar radicado en el Barrio Mamey del término municipal de Gurabo, Puerto Rico, marcado con el número 10, con una cabida superficial de 794.2975 metros cuadrados. En lindes por el NORTE, en un punto con el solar número 4 de la carretera estatal número 933 y en una alineaciones discontinuadas de 8.202 metros; por el SUR, en tres alineaciones distintas, que suman 27.828 metros con la carretera estatal número 933 con el solar número 4; por el ESTE, en 4 alineaciones distintas que suman 45.364 metros, con la carretera estatal número 933; y por el OESTE, en 30.676 metros, con el solar

⁵ Notificada el 12 de septiembre de 2018. Entrada Núm. 17 de SUMAC.

número 9 y en 2 alineaciones discontinuadas y distintas que suman 30.64 metros, con el solar número 4. Enclava una casa.

Dicha propiedad consta inscrita en el Folio 114 del Tomo 187 de Gurabo, finca número 7151, en el Registro de la Propiedad de Caguas, Sección Segunda. Servirá como precio mínimo para la primera subasta el que dispone al efecto la escritura de hipoteca. El producto de la venta judicial se utilizará para satisfacer, hasta donde alcance, las sumas dispuestas en esta Sentencia. Toda gestión de ejecución de sentencia será regulada por órdenes que emita el Tribunal a solicitud específica de parte.

El 9 de noviembre de 2018, Firstbank presentó *Notificación de Sentencia por Edicto*. Luego, el 9 de enero de 2019, la misma parte presentó *Moción en Solicitud de Sustitución de Parte, de que se Enmiende el Epígrafe del Caso y Solicitando Ejecución de Sentencia*.⁶

Federal National Mortgage Association t/c/c Fannie Mae es una entidad con derecho a exigir el cumplimiento del pagaré o instrumento al que se hace referencia en la demanda. En caso de venta judicial de la propiedad descrita en la demanda y ausente licitadores la propiedad debe ser adjudicada a Fannie Mae, por lo que, se solicita de este Tribunal que al amparo de la Regla 22 de las de Procedimiento Civil autorice incluir a Federal National Mortgage Association t/c/c Fannie Mae en sustitución de Firstbank y enmendar el epígrafe del caso a esos efectos.

Ulteriormente, el 19 de febrero de 2019, el foro primario emitió *Orden*, en la cual resolvió:

Considerada la moción presentada por la parte demandante en la que solicita la ejecución de la sentencia dictada a su favor, este Tribunal declara la misma Ha Lugar y ordena que se expida por la Secretaria Mandamiento dirigido al alguacil para que proceda a la venta en pública subasta del bien inmueble objeto del pleito, y descrito más adelante, para con ello satisfacer, hasta donde alcance, las siguientes partidas: \$83,658.75 de principal, intereses pactados al 4.625% anual, recargos, penalidades, primas de seguro, adelantos, contribuciones acumulados y \$8,365.87 de costas, gastos y honorarios de abogado.

[...]

La parte demandante deberá dar fiel cumplimiento a las disposiciones de la Regla 51.7 de las Reglas de Procedimiento Civil y las disposiciones de la Ley Hipotecaria aplicables al trámite de venta en pública subasta.

⁶ Entrada Núm. 24 de SUMAC.

Por su parte, Firstbank presentó el 17 de mayo de 2019, *Moción Reiterando Solicitud de Ejecución de Sentencia*. En atención a esta moción, el foro primario emitió *Orden* el 21 de mayo de 2019,⁷ en la cual autorizó incluir a Federal National como parte demandante, en sustitución de Firstbank. El mismo día se expidió el *Mandamiento* del Tribunal, el cual fue notificado el 28 de mayo de 2019.

El 18 de junio de 2019, Federal National presentó *Moción en Solicitud de que se Enmiende la Sentencia, Orden y Mandamiento de Ejecución Nunc Pro Tunc*⁸. En esencia, argumentó que existía un error de forma, ya que no se mencionó la edificación registral de los documentos, entiéndase:

EDIFICACION: Enclava una casa concreto armado y bloques de dos dormitorios, tres baños, sala, comedor, área de estar, lavandería, balcón, marquesina para un auto y garaje para un auto, con un área de construcción de 2,057.00 pies cuadrados con 38.00 pies de frente y 35.05 pies de fondo, con un valor de \$90,000.00, según la escritura número 2, otorgada en Gurabo, el 6 de agosto de 2001, ante el notario Nelson Flores Sala. Inscrita al folio 115 vuelto del tomo 187 de Gurabo. Inscripción cuarta.

Así las cosas, el 21 de junio de 2019, el foro primario emitió *Orden*, en la cual requirió la presentación del proyecto de sentencia enmendado *nunc pro tunc*. Federal National cumplió con lo anterior el 31 de julio de 2019.

Nuevamente, el 7 de agosto de 2019 se presentó la *Notificación de Sentencia por Edicto*. En ese mismo día, se emitió *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc*, el *Mandamiento de Ejecución Enmendado Nunc Pro Tunc*,⁹ y la *Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes Enmendado Nunc Pro Tunc*, a los fines de corregir la descripción registral del inmueble.

⁷ Notificada el 24 de mayo de 2019. Entrada Núm. 30 de SUMAC.

⁸ Entrada Núm. 33 de SUMAC.

⁹ Entradas Núm. 37, 38 y 39 de SUMAC.

Por su parte, el 30 de agosto de 2019, Federal National presentó *Trámite al Expediente del Tribunal Sometiendo Evidencia de Haber Cumplido con la Regla 51.7 de Procedimiento Civil*¹⁰, a la cual anejó varios documentos. De los mismos se desprende que se publicó el edicto de aviso de subasta en el periódico Primera Hora, los días **3 y 10 de julio de 2019**. Posteriormente, el 11 de septiembre de 2019, Federal National presentó *Moción en Solicitud de Confirmación de Venta Judicial y en Solicitud que se Expidan Orden y Mandamiento de Lanzamiento*.

El 17 de septiembre de 2019, notificada el 20 de septiembre de 2019 el Tribunal emitió *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial*, en la cual expuso lo siguiente:

El 2 de noviembre de 2018 se dictó sentencia en el caso de epígrafe, la cual fue notificada el 9 de noviembre de 2018. En la sentencia se ordena a la parte demandada a pagar la suma de \$83,658.75 de principal y otras partidas detalladas en la sentencia y la ejecución de la hipoteca que grava la propiedad objeto de esta acción. Examinado el expediente, surge que la Sentencia fue debidamente notificada por el Tribunal. La Sentencia dictada es final, firme e inapelable, por lo que, la parte demandante solicitó la Ejecución de Sentencia.

Las partes fueron emplazadas conforme a derecho, por lo que, este Tribunal adquirió jurisdicción sobre la persona.

El 21 de mayo de 2019, se emitió Orden y se expidió por la Secretaría de este Tribunal, el Mandamiento de Ejecución de Sentencia dirigido al (a la) Alguacil para que procediera a la venta en pública subasta de la propiedad objeto de esta acción.

La subasta se celebró el día 11 de septiembre de 2019 y se adjudicó la propiedad a Federal National Mortgage Association t/c/c Fannie Mae por la suma de \$90,000.00, en pago por el monto adeudado o en abono al mismo. Así surge de un examen del Acta de Subasta preparada por el (la) Alguacil.

El 11 de septiembre de 2019 la parte demandante presentó una Moción Solicitando Orden de Confirmación.

A tenor con lo antes expuesto y luego de un examen del expediente y los documentos relacionados al procedimiento de subasta surge que:

¹⁰ Entrada Núm. 40 de SUMAC.

Se publicó el edicto de Subasta en el periódico Primera Hora dos (2) veces y por espacio de dos (2) semanas consecutivas, con un intervalo de por lo menos siete (7) días entre ambas publicaciones (32 LPRA Ap. V R. 51.7).

Se dio publicidad por espacio de dos (2) semanas mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres sitios públicos del municipio de Caguas, a saber el Tribunal, el Cuartel de la Policía y la Alcaldía (Regla 51.7, supra). Así se acreditó mediante Declaración Jurada, unida a los autos.

De conformidad con la Regla 51.7, supra, y el Artículo 100 de la Ley Núm. 210-215, supra, se acreditó el envío de copia del aviso, vía correo certificado con acuse de recibo, dentro del término de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto:

Al (a la) deudor(a) por sentencia

El Edicto de Subasta cumple con las formalidades del contenido del Aviso de Subasta y la celebración de la subasta cumplió con lo dispuesto en la Ley Núm. 210-2015 y las Reglas de Procedimiento Civil.

POR LO ANTES EXPUESTO, se confirma el procedimiento de Ejecución de Hipoteca, el remate, venta y por consiguiente, la adjudicación del bien hipotecado, celebrado el 11 de septiembre de 2019, por haberse cumplido con todas las formalidades requeridas en el trámite judicial.

El 27 de septiembre de 2019, el foro recurrido emitió *Orden* en la cual le otorgó término a los ocupantes del inmueble para exponer las causas por los cuales no se deba ordenar el lanzamiento de la propiedad. El mismo día, el Alguacil presentó *Acta de Primera Subasta*, en la cual indicó que la parte Federal National ofreció \$90,000.00 y por no haber mejor oferta, se adjudicó la propiedad como adquirente involuntario. Tras una petición de lanzamiento presentada por Federal National, el 23 de junio de 2020¹¹, el foro primario emitió *Resolución*, en la cual determinó:

A la solicitud de lanzamiento no ha lugar en estos momentos. Unidad de alguaciles no está efectuando lanzamientos hasta que entre en operación cuarta fase de restablecimiento de operaciones judiciales.

¹¹ Notificada al próximo día. Entrada Núm. 47 de SUMAC.

En desacuerdo con lo anterior, el 15 de julio de 2020, Federal National presentó *Moción de Reconsideración*. En atención a la referida moción, el 20 de julio de 2020, el foro *a quo* dictó la siguiente

Orden:

En este caso se dictó Sentencia. En ejecución de la misma se vendió la propiedad en pública subasta y se emitió Orden de confirmación sobre dicho proceso. La parte demandante ha comparecido solicitando orden de lanzamiento, o en la alternativa, por no estarse llevando a cabo lanzamientos por la unidad de alcuaciles, que emitamos una orden permitiéndole entrar a la propiedad para darle mantenimiento por estar la misma abandonada. En consecuencia, se autoriza a la parte demandante entrar a la propiedad para darle mantenimiento con el fin de evitar su continuo deterioro y que la misma se convierta en estorbo público. De haber personas ocupando la mismo no se podrá ejecutar esta orden y deberá informa[r]lo al Tribunal.

Ulteriormente, el 13 de octubre de 2021, la primera instancia judicial ordenó que se sometiera evidencia de la publicación por edicto y de la notificación a la parte demandada de la *Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc*.

En cumplimiento con lo anterior, el 21 de octubre de 2021, Federal National presentó *Moción en Cumplimiento de Orden y en Solicitud de que se Expida Nueva Notificación de Sentencia Enmendada Nunc Pro Tunc Mediante Edicto*. Alegó que, por inadvertencia, no publicó la sentencia enmendada del 7 de agosto de 2019. Por ello, solicitó que se emitiera una nueva notificación de la aludida sentencia para publicarla.

El 26 de octubre de 2021, el Tribunal emitió y notificó *Orden* para que se emitiera una nueva notificación de sentencia y anuló la venta en pública subasta del inmueble en ejecución de hipoteca. El mismo día se emitió *Notificación de Sentencia por Edicto*.

El 2 de noviembre de 2021, Federal National presentó *Moción Informativa Sobre Fecha de Publicación y Notificación de Sentencia*. Así las cosas, el 10 de noviembre de 2021, dicha parte presentó *Moción en Solicitud de Reconsideración*, con el propósito de que no

se anulara la venta en pública subasta del inmueble. En atención a dicha moción, el foro *a quo* emitió *Resolución* el 3 de diciembre de 2021, en la cual determinó lo siguiente:

Al Tribunal le parece que la Regla 49.1 de Procedimiento Civil está disponible para corregir errores cometidos por el Tribunal al emitir una Sentencia. En el caso de marras el Tribunal dictó Sentencia de conformidad con la descripción de la propiedad contenida en la demanda, y conforme a la certificación registral sometida. Ergo, si la sentencia según originalmente emitida, se dictó de conformidad a las alegaciones de la demanda, y la prueba sometida, no medió error clerical del Tribunal al dictar la misma. El error estaría en las alegaciones formuladas y la prueba presentada, si ello es así, indique causa por la cual procede la aplicación de la Regla 49.1 de Procedimiento Civil.

Ulteriormente, el 22 de diciembre de 2021, el Tribunal emitió *Resolución*, en la cual dejó sin efecto la Sentencia, Orden y Mandamiento Enmendados *Nunc Pro Tunc*. Además, ordenó la continuación de los procedimientos.

El foro primario emitió *Resolución* el 27 de enero de 2022¹² y notificó al próximo día en la cual resolvió lo siguiente:

A solicitud de la parte demandante, el 7 de agosto de 2019 se dictó Sentencia Enmendada *Nunc Pro Tunc*. El 6 de octubre de 2021 la parte demandante solicitó el lanzamiento de la parte demandada. Al Tribunal requerir a la parte demandante que sometiera la evidencia de haber publicado la Sentencia Enmendada *Nunc Pro Tunc*, la parte demandante informó que la Sentencia no había sido publicada, y solicitó se emitiera nueva notificación de Sentencia para su publicación y notificación a la parte demandada. La subasta de este caso se celebró el 11 de septiembre de 2019, ello en virtud de una orden y mandamiento emitidos en función de la sentencia original. Sin embargo, para la fecha en que se celebró la venta en pública subasta, la sentencia originalmente dictada, la que aplicaba a la fecha en que se celebró la venta judicial. ergo; por lo que a la fecha en que se celebró la venta judicial la sentencia no era final y firme. Ergo, el Tribunal se sostiene en su dictamen de 26 de octubre de 2021 anulando la venta en pública subasta del inmueble en ejecución de sentencia.

¹² Entrada Núm. 70 de SUMAC.

En desacuerdo con lo anterior, la parte peticionaria acudió ante nos y le imputó al foro recurrido la comisión de los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al anular la venta en pública subasta por falta de notificación mediante edictos de la sentencia enmendada *nunc pro tunc*.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no expedir la orden y mandamiento de lanzamiento pese a que el procedimiento de ejecución se llevó correctamente y conforme a derecho.

II

La Venta Judicial

En *Pedragón Ferrer v. Purcell Soler*,¹³ nuestra Más Alta Curia, analizó la regla que actualmente detalla el procedimiento al que han de adherirse los tribunales al momento de llevar a cabo una venta judicial válida. La actual Regla 51.7 de Procedimiento Civil,¹⁴ corresponde a la anterior Regla 51.8 que se interpretó en *CRUV v. Registrador*¹⁵. En la Regla 51.7, *supra*, tal y como se hacía en la regla anterior, se condiciona la validez de la venta judicial al cumplimiento con la publicación del aviso de subasta en la forma allí indicada. En específico, la Regla 51.7, *supra*, exige que se publique mediante edicto dos veces en un diario de circulación general, por dos semanas consecutivas, con un intervalo de por lo menos, siete días entre ambas publicaciones. En específico, dicha regla requiere para el aviso, es decir, la notificación y publicación, lo siguiente:

(a) *Aviso de venta*. Antes de verificarse la venta de los bienes objeto de la ejecución, ésta deberá darse a la publicidad 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

¹³ 196 DPR 1024 (2016).

¹⁴ 32 LPRA Ap. V.

¹⁵ 117 DPR 662 (1986).

dos (2) semanas consecutivas, **con un intervalo de por lo menos siete días entre ambas publicaciones.** Copia del aviso será enviada al deudor o deudora por sentencia y a su abogado o abogada vía correo certificado con acuse dentro de los primeros cinco (5) días de publicado el primer edicto, siempre que haya comparecido al pleito. Si el deudor o la deudora por sentencia no comparece al pleito, la notificación será enviada vía correo certificado con acuse 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 cumplir con el 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).¹⁶

Para un análisis completo de la referida Regla es necesario definir el término “*intervalo*”. Según la Real Academia Española¹⁷, intervalo significa: 1) espacio o distancia que hay de un tiempo a otro o de un lugar a otro y 2) conjunto de los valores que toma una magnitud entre dos límites dados.

Por otro lado, nuestra jurisprudencia ha reconocido que “la publicación de los avisos de venta con anterioridad a la celebración de la subasta en venta judicial es un requisito fundamental íntimamente ligado al debido proceso de ley”.¹⁸ Además, en el caso de *Dapena Quiñones v. Vda. De Del Valle*¹⁹, se determinó que, omitir especificar la oficina del alguacil donde iba a celebrarse la venta no era un defecto sustancial que anulara la subasta, y se explicó que:

[.....]

La omisión no tiene el gravamen ni genera la erosión de derechos presentes en defectos fundamentales del

¹⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 51.7(a).

¹⁷ Real Academia de la Lengua Española, Diccionario de la Lengua Española, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (30 de marzo de 2022) <https://dle.rae.es/intervalo>.

¹⁸ *Lincoln Savings Banks v. Figueroa*, 124 DPR 388 (1989).

¹⁹ 109 DPR 138, 141 (1979).

edicto de subasta como lo son, entre otros, la falta de notificación a acreedores posteriores, error en la fecha de subasta, **insuficiente publicación** o deficiente descripción de la propiedad a realizarse. **Tales vicios o defectos substanciales, inextricablemente ligados al debido proceso de ley, niegan validez jurídica al edicto**, independientemente de que se demuestre perjuicio a alguna parte y se hallan, por tanto, dentro del campo de depuración en que se ejercitan la acción supervisora y la iniciativa del tribunal.

En consonancia con este principio, la Regla 51.8(a) de Procedimiento Civil, *supra*, establece con carácter obligatorio la manera en que han de publicarse los avisos de venta, y expresamente dispone que el incumplimiento de estas disposiciones conlleva la nulidad de la subasta.²⁰ (Énfasis nuestro).

La aludida regla dispone que será **nula** toda venta judicial que se realice sin dar cumplimiento al aviso de venta en la forma indicada. De ahí, la importancia de evaluar si en el caso de autos se hizo una adecuada publicación del aviso de venta.²¹

De otra parte, la Regla 68.1 de Procedimiento Civil, dispone cómo se computan los **términos** dispuestos por las propias reglas, por orden del Tribunal o por cualquier estatuto aplicable. En específico, la misma establece, en su parte concerniente, que:

... no se contará el día en que se realice el acto, evento o incumplimiento después del cual el término fijado empieza a transcurrir. El último día del término así computado se incluirá siempre que no sea sábado, domingo ni día de fiesta legal, extendiéndose entonces el plazo hasta el fin del próximo día que no sea sábado, domingo ni día legalmente feriado. También podrá suspenderse o extenderse cualquier término por causa justificada cuando el Tribunal Supremo de Puerto Rico lo decrete mediante resolución. Cuando el plazo concedido sea menor de siete (7) días, los sábados, domingos o días de fiesta legal intermedios se excluirán del cómputo. Medio día feriado se considerará como feriado en su totalidad.²²

En *Adm. Vivienda Pública v. Vega Martínez*, 200 DPR 235, (2018), nuestro Tribunal Supremo expuso que, los *términos menores de siete (7) días* se computan de forma distinta. Al igual que ocurre

²⁰ *Lincoln Savings Banks v. Figueroa*, *supra* citando a: J.A. Cuevas Segarra, *Práctica Procesal Puertorriqueña: Procedimiento Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 1988, Vol. II, Cap. VIII, pág. 287.

²¹ *Lincoln Savings Banks v. Figueroa*, *supra*.

²² 32 LPRA Ap. V, R.68.1

con los demás términos, estos comienzan a computarse el día después de que ocurre el acto o evento que lo activó. Es decir, el día del acto o evento que activa el término se excluye del cómputo. No obstante, y a diferencia de lo que ocurre al computar los términos que consisten en siete (7) días o más, en estos casos también se excluyen del cómputo los días sábados, domingos o días de fiesta legal intermedios. 32 LPRA Ap. V, R. 68.1. Ahora bien, si el último día del término es un sábado, domingo o día festivo legal, entonces el término se extiende hasta el fin del próximo día que no sea sábado, domingo ni día feriado legal, como ocurre con los demás términos. *Id.*

Finalmente, la palabra “*término*” es definida por la Real Academia Española como “último punto hasta donde llega o se extiende algo”.²³

Esbozada la norma jurídica, procedemos a aplicarla al recurso ante nos.

III

La parte peticionaria arguye que, erró el foro primario al anular la venta en pública subasta por la falta de notificación mediante edictos de la Sentencia Enmendada *Nunc pro Tunc*. Además, aduce que erró el foro *a quo*, al no expedir la orden y mandamiento de lanzamiento, a pesar de que el procedimiento de ejecución se llevó correctamente. Adelantamos que, no le asiste la razón. Veamos.

En esencia, la parte peticionaria arguye que, la determinación del foro primario de anular la venta en pública subasta del inmueble objeto de reclamación es perjudicial y menoscaba su derecho adquirido. Aduce, además, que el foro *a quo* actuó de manera

²³ Real Academia de la Lengua Española, Diccionario de la Lengua Española, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA (30 de marzo de 2022). <https://dle.rae.es/t%C3%A9rmino?m=form>.

incongruente con lo reiteradamente establecido por nuestro más Alto Foro con relación a las enmiendas *nunc pro tunc*.

Ahora bien, de un examen minucioso del expediente ante nuestra consideración salta a la vista que la parte peticionaria publicó dos avisos de subasta en el periódico Primera Hora, los días **3 y 10 de julio de 2019**. Dichas publicaciones incumplen sustancialmente con la Regla 51.7, *supra*, al no contener un **intervalo de, por lo menos, 7 días entre ambas publicaciones**. Al evaluar las fechas de las referidas publicaciones, es forzoso concluir que entre estas solo existe un intervalo de **6 días**.

A pesar de que lo anterior no fue incluido como señalamiento de error en el recurso de epígrafe y tampoco fue considerado por el foro primario, es imperativo que este foro revisor lo atienda y discuta, pues como se mencionó anteriormente, es nula toda venta judicial que se realice sin cumplir con el aviso de venta en la forma indicada, *supra*. En ese sentido, estamos impedidos de avalar un trámite nulo. De hecho, nuestra jurisprudencia ha reconocido que la publicación de los avisos de venta con anterioridad a la celebración de la subasta es un requisito fundamental íntimamente ligado al debido proceso de ley.

Así pues, nuestra jurisprudencia explícitamente reconoció que la insuficiencia en la publicación o la deficiencia en la descripción de la propiedad a realizarse, son “*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 Quiñones v. Vda. De Del Valle*, *supra*, pág. 141.

En conclusión, la insuficiencia en la publicación del aviso de subasta y la deficiencia en la descripción de la propiedad, no son defectos de forma que puedan ser subsanados, sino que son defectos sustanciales que anulan la subasta. En el caso de marras se

presentan ambos defectos, por lo tanto, es forzoso concluir que la venta en pública subasta es nula.

Por otro lado, cabe mencionar que, a pesar de que la Regla 68.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que al computar los términos se excluye el primer día y se incluye el último, en este caso, no se trata de un *término*, sino de un *intervalo* de tiempo entre dos fechas.

Dado que, el incumplimiento con el requisito procesal de publicación de aviso de subasta anula la venta judicial, no le asiste la razón a la parte peticionaria. Por lo que, confirmamos la determinación del foro primario, aunque por fundamentos distintos.

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se expide el auto de *Certiorari* y se confirma la *Orden* recurrida aunque por otros fundamentos. Determinamos que fue nula la venta judicial llevada a cabo en el caso de epígrafe. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que reinicie el proceso de subasta conforme los términos aquí dispuestos.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal, y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Rodríguez Flores disiente sin opinión escrita.

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