

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

BANCO POPULAR DE  
PUERTO RICO

Recurrido

v.

MARÍA NILDA LÓPEZ  
MOJICA

Peticionaria

KLCE202200687

*CERTIORARI*  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Caguas

Civil Núm.:  
E CD2017-0415  
(704)

Sobre: Ejecución de  
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente

### RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de julio de 2022.

Comparece ante nos la señora María Nilda López Mojica (Sra. López Mojica o Peticionaria), mediante la presente *Petición de Certiorari* presentada el 29 de junio de 2022. Nos solicita que revoquemos una *Orden* emitida el 13 de junio de 2022, notificada al próximo día, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI). Mediante esta, el foro *a quo* declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración presentada por la Peticionaria. En consecuencia, mantuvo vigente la orden de lanzamiento emitida en contra de la Peticionaria.

Por los fundamentos expuestos a continuación, **expedimos** el auto de *certiorari* y **revocamos** el dictamen recurrido.

#### I.

Los hechos que originan la presente controversia surgen cuando el 10 de mayo de 2017 el Banco Popular de Puerto Rico (Banco Popular o Recurrido), presentó *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la Sra. López Mojica.<sup>1</sup> En esta, alegó que el 24 de marzo de 2009, la Peticionaria suscribió un pagaré a

<sup>1</sup> Apéndice *certiorari*, Anejo IV, págs. 13-27.

favor de Doral Mortgage, LLC o a su orden, por la suma de \$210,000.00, más los intereses pactados al 5.50% anual y demás créditos, vencidero al 1 de abril de 2039. Para el aseguramiento de la obligación, la Sra. López Mojica suscribió una escritura de hipoteca sobre una propiedad ubicada en el pueblo de Gurabo, Puerto Rico.

Indicó, además, que era el tenedor de buena fe del aludido pagaré y por virtud de dicho documento solicitó que se ordenara la venta en pública subasta de la propiedad, por los incumplimientos de la Peticionaria con el pago de las mensualidades de la hipoteca. Específicamente, sostuvo que la Peticionaria había dejado de pagar las mensualidades desde el 1 de noviembre de 2016 y que adeudaba una cantidad ascendente a \$184,464.62.

El 23 de junio de 2017, el Banco Popular presentó *Moción Sometiendo Emplazamientos Moción Solicitando Emplazamiento por Edicto*. Mediante dicho escrito, solicitó que se autorizara el diligenciamiento del emplazamiento mediante edicto, ya que no había logrado localizar a la Peticionaria. El 30 de junio de 2017, notificada el 25 de julio del mismo año, el foro primario emitió *Orden* autorizando los emplazamientos mediante edicto.<sup>2</sup>

Así las cosas, el 28 de julio de 2017 se diligenció el emplazamiento mediante la publicación del edicto y el 12 de septiembre de 2017, el Banco Popular presentó *Moción Solicitando Anotación de Rebeldía*. Alegó que la Peticionaria no había comparecido al pelito, por lo que procedía que se le anotara la rebeldía.<sup>3</sup> Acompañó su solicitud con documentos que acreditaban la publicación del edicto y la notificación del mismo a la Peticionaria a su última dirección conocida. En vista de la solicitud del Recurrido, el 14 de septiembre de 2017, notificada el 7 de noviembre

---

<sup>2</sup> *Íd.*, Anejo VI, págs. 38-42.

<sup>3</sup> *Íd.*, Anejo VII, págs. 43-46.

del mismo año, el foro *a quo* emitió *Orden* en la que le anotó la rebeldía a la Peticionaria y le ordenó al Banco Popular a presentar la correspondiente certificación registral.<sup>4</sup>

Posteriormente, el 16 de noviembre de 2017, notificada el 29 de diciembre del mismo año, el foro primario dictó *Sentencia* en la que paralizó todos los procedimientos hasta el 31 de diciembre de 2017, a solicitud del Banco Popular.<sup>5</sup> El 26 de abril de 2018, el Banco Popular presentó *Moción Sometiendo Documento Moción Solicitando Detener el Proceso*. En esta, solicitó que se detuvieran los trámites ante el foro primario durante un término adicional de 45 días, ya que la Peticionaria había solicitado voluntariamente acogerse a las alternativas de pago provistas por el Banco Popular. Así, el 9 de abril de 2018, notificada el 11 del mismo mes y año, el tribunal de instancia emitió *Sentencia* en la que paralizó nuevamente los procedimientos.<sup>6</sup>

No obstante, el 23 de abril de 2018, el Banco Popular acudió ante el foro primario mediante escrito intitulado *Moción Solicitando Reapertura Moción Solicitando Sentencia en Rebeldía*. Por virtud de esta, informó que no se había logrado un acuerdo satisfactorio con la Peticionaria, por lo cual, solicitó la reapertura del caso. Además, solicitó que se dictara sentencia en rebeldía sobre la causa de acción de cobro de dinero y luego de la correspondiente inscripción de la escritura de hipoteca, se emitiera la orden de ejecución de hipoteca.<sup>7</sup>

El 29 de abril de 2019, notificada el 1 de mayo del mismo año, el foro *a quo* dejó sin efecto la paralización y dictó *Sentencia en Rebeldía*.<sup>8</sup> Mediante esta, condenó a la Peticionara al pago de una suma de \$184,464.62 de principal, intereses sobre dicha suma al 5.5% anual desde el 1 de octubre de 2016 hasta su saldo, más una

---

<sup>4</sup> *Íd.*, Anejo VIII, pág. 47.

<sup>5</sup> *Íd.*, Anejos IX y X, págs. 48-52.

<sup>6</sup> *Íd.*, Anejos XI y XII, págs. 53-59.

<sup>7</sup> *Íd.*, Anejo XIII, págs. 60-65.

<sup>8</sup> *Íd.*, Anejos XIV y XV, págs. 67-71.

doceava parte mensual para el pago de contribuciones territoriales, adeudados y hasta la cantidad estipulada de \$21,000.00 para costas, gastos y honorarios de abogados. A su vez, condenó a la Peticionaria a pagar una cantidad de \$2,667.18 por recargos acumulados, así como cualquier otra suma contenida en el contrato de préstamo. Resolvió, además, que una vez el dictamen haya advenido final y firme, el Banco Popular podría solicitar su ejecución, luego de presentar evidencia demostrativa de la inscripción de la Escritura de Hipoteca.<sup>9</sup>

De conformidad con dicho dictamen, el **4 de septiembre de 2019**, el Recurrido presentó *Moción Solicitando Orden de Ejecución de Sentencia y de Hipoteca*.<sup>10</sup> Señaló que la sentencia era final y firme y que procedía que se dictara orden de ejecución de sentencia y de hipoteca. **No obstante, el Banco Popular no acompañó evidencia de la publicación del edicto**, solo presentó la certificación registral de la propiedad. El 9 de septiembre de 2019, notificada al próximo día, el foro *a quo* emitió *Orden* y el correspondiente *Mandamiento* para la venta en pública subasta de la propiedad objeto de la hipoteca.

Así las cosas, el 14 de enero de 2020, el Banco Popular presentó *Moción Sometiendo Documentos Complementarios*, en la que evidenció **la publicación del aviso de subasta pública** en un periódico de circulación general y **que le notificó el aviso de subasta a la Peticionaria a su última dirección conocida**. Acompañó con su escrito la documentación que evidenciaba las diligencias realizadas.<sup>11</sup>

La primera subasta se celebró el 14 de enero de 2020, la cual se declaró desierta. Asimismo, se declaró desierta la segunda

---

<sup>9</sup> Cabe destacar que el 1 de mayo de 2019, el foro primario emitió la *Notificación de Sentencia por Edicto*. *Íd*, Anejo XV, pág. 69.

<sup>10</sup> *Íd*, Anejo XVI, págs. 72-74.

<sup>11</sup> *Íd*, Anejo XVIII, págs. 83-89.

subasta celebrada el 22 de enero de 2020. Finalmente, el 29 de enero de 2020, se celebró la tercera subasta y se adjudicó la buena pro al Banco Popular, por la cantidad de \$105,000.00.<sup>12</sup> El mismo día, el Banco Popular presentó *Moción Solicitando Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial*<sup>13</sup> y otra moción intitulada *Solicitud de Lanzamiento de Ocupantes*.<sup>14</sup> En esta última, alegó que la Peticionaria continuaba en la posesión de la propiedad, por lo que correspondía que se emitiera una orden de lanzamiento. A su vez, certificó haber enviado copia del escrito a la Peticionaria a sus últimas direcciones conocidas.

El 6 de febrero de 2020, notificada el 21 del mismo mes y año, el foro primario emitió una *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial*.<sup>15</sup> Por virtud de esta, indicó que en la subasta pública celebrada el 29 de enero de 2020, se le adjudicó la propiedad al Banco Popular por la suma de \$105,000.00, en pago del monto adeudado o en abono del mismo. Determinó que, al haberse cumplido con todas las formalidades del trámite, se confirmaba el procedimiento de Ejecución de Hipoteca, el remate, venta y la adjudicación del bien al Banco Popular. A su vez, emitió una segunda *Orden*, en la que declaró *Ha Lugar* la solicitud de lanzamiento.

Ante ello, el 14 de febrero de 2020, la Peticionaria, mediante su representación legal, presentó *Moción Urgente para Asumir Representación Legal, Solicitud de Orden de Paralización de Lanzamiento y de Acceso al Expediente Judicial*.<sup>16</sup> El representante legal de la Peticionaria explicó que esta era una mujer de edad avanzada (79 años) y que confrontaba un serio problema de salud que le impedía representarse adecuadamente. Al amparo del

---

<sup>12</sup> *Íd*, Anejo XXI, págs. 101-104.

<sup>13</sup> *Íd*, Anejo XXII, pág. 114.

<sup>14</sup> *Íd*, Anejo XXIV, págs. 119-121.

<sup>15</sup> *Íd*, Anejo XXIII, págs. 116-118.

<sup>16</sup> *Íd*, Anejo XXV, págs. 122-123.

Artículo 7 del Código Civil de 1930, 31 LRA ant. sec. 7 y el Artículo 623 de la Ley de Procedimientos Legales Especiales, 32 LPRA sec. 2824, solicitó que se dejara sin efecto el lanzamiento. A dicha solicitud se opuso el Banco Popular. Examinados los argumentos de las partes, el 23 de junio de 2020, notificada al próximo día, el TPI emitió *Orden* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de paralización del lanzamiento.<sup>17</sup>

El mismo 23 de junio de 2020, notificada el 26 del mismo mes y año, el foro primario emitió *Orden* autorizando nuevamente que se efectuara el lanzamiento solicitado por el Banco Popular.<sup>18</sup> Posteriormente, el 11 de febrero de 2022, la Peticionaria presentó *Urgentísima Moción de Nulidad del Proceso de Subasta y de la Venta Judicial, Paralización del Lanzamiento y Asumiendo Representación Legal*.<sup>19</sup> En síntesis, argumentó que la *Sentencia en Rebeldía* fue defectuosa ya que no le fue notificada la publicación del edicto a la Peticionaria y ni se acreditó al foro primario la publicación. Señaló que la sentencia nunca adquirió firmeza para su ejecución y todo lo actuado posteriormente a esta es nulo.

En respuesta, el 17 de febrero de 2022, el Banco Popular presentó *Oposición la Moción Solicitando Nulidad el Proceso de Subasta de la Venta Judicial y de Lanzamiento*.<sup>20</sup> En esta, realizó un recuento de todas las gestiones realizadas en el pleito y presentó, **por primera vez**, evidencia de la notificación de la *Sentencia en Rebeldía* a la Peticionaria a su última dirección conocida, la cual fue devuelta por el servicio postal (“*Unclaimed*”). También, presentó, **por primera vez**, la declaración jurada del periódico que evidenciaba la publicación del edicto de la *Sentencia en Rebeldía*.

---

<sup>17</sup> *Íd*, Anejo XXIX, pág. 131.

<sup>18</sup> *Íd*, Anejo XXXI, págs. 134.

<sup>19</sup> *Íd*, Anejo III, págs. 5-12.

<sup>20</sup> *Íd*, Anejo XXXIII, págs. 137-143.

El 4 de marzo de 2022, notificada el 7 del mismo mes y año, el TPI emitió *Orden* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de nulidad de subasta presentada por la Peticionaria.<sup>21</sup> En desacuerdo, el 10 de marzo de 2022, la Peticionaria presentó *Reconsideración*.<sup>22</sup> En oposición, el 11 de abril de 2022, el Banco Popular presentó *Respuesta a la Orden Notificada el 4 de abril de 2022*. El 13 de junio de 2022, notificada al próximo día, el foro primario emitió *Orden*, en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración.<sup>23</sup>

Inconforme aun, el 29 de junio de 2022, la Sra. López Mojica acudió ante esta Curia e imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia Sala de Caguas al declarar no ha lugar a la reconsideración de la “urgentísima moción de nulidad del proceso de subasta y de la venta judicial, paralización de lanzamiento y asumiendo representación legal” a pesar de que el recurrido no le acreditó al tribunal, al momento de solicitar la ejecución de la sentencia, la publicación de la misma por edicto, en violación a uno de los requisitos que dispone la regla 65.3 (c) de Procedimiento Civil y, por tanto, al debido proceso de ley.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Caguas al ordenar el proceso de ejecución de sentencia a pesar de que no tenía constancia de la publicación de la sentencia por edicto, pues no se le había acreditado conforme dispone la Regla 65.3 (c) de Procedimiento Civil, ergo, no le constaba que la misma fuera final y firme; al no anular todo el proceso de ejecución; y al no ordenar un nuevo proceso de ejecución como consecuencia de la violación al debido proceso de ley.

Acompañó su petición de *certiorari* con una *Moción en Auxilio de Jurisdicción*. El mismo día, esta Curia emitió *Resolución* en la que, entre otros asuntos, le concedió hasta el 1 de julio de 2022 al Banco Popular para que se expresara sobre la solicitud en auxilio de jurisdicción. En cumplimiento con lo ordenado, el 1 de julio de 2022,

---

<sup>21</sup> *Íd*, Anejo XXXIV, pág. 149.

<sup>22</sup> *Íd*, Anejo XXXVII, págs. 151-155.

<sup>23</sup> *Íd*, Anejo I, pág. 1.

Banco Popular presentó *Reacción del Recurrido a la Resolución del Tribunal del 29 de junio de 2022*.

Evaluated los argumentos de las partes, el mismo 1 de julio de 2022, esta Curia emitió *Resolución* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud en auxilio de jurisdicción y le concedió hasta el 6 de julio de 2022 al Banco Popular para que mostrara causa por la cual no se debía expedir el auto de *certiorari*. En cumplimiento de orden, el 5 de julio de 2022, el Banco Popular presentó un escrito intitulado *Mostrar Causa por la que no se Debe Expedir el Auto de Certiorari*.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable al caso de autos.

## II.

### A. *Certiorari*

“[U]na resolución u orden interlocutoria, distinto a una sentencia, es revisable mediante *certiorari* ante el Tribunal de Apelaciones”. *JMG Investment v. ELA et al.*, 203 DPR 708, 718 (2019). “El recurso de *certiorari* es un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un foro inferior”. *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020).

La discreción del tribunal apelativo en este aspecto no opera en un vacío ni sin parámetros. *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 712 (2019). La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, señala los criterios que se deben tomar en consideración al evaluar si procede expedir un auto de *certiorari*. Estos criterios son:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.



- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

El Tribunal Supremo ha expresado que la discreción es “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *Mun. de Caguas v. JRO Construction, supra*, págs. 712-713. No obstante, “[a]l 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.

### ***B. Regla 65.3 de Procedimiento Civil***

Como es sabido, la notificación correcta de una resolución, orden o sentencia es un requisito del debido proceso de ley y, como consecuencia, la notificación defectuosa afecta los procedimientos posteriores a la sentencia. *Vélez v. AAA*, 164 DPR 772, 789 (2005); *Falcón Padilla v. Maldonado Quirós*, 138 DPR 983, 989 (1995). Una sentencia no puede ser ejecutada, ni surte efecto alguno, hasta tanto no sea notificada correctamente a las partes. *Íd.* **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.** Regla 46 de Procedimiento Civil, *supra*, R.46.

En lo pertinente al caso ante nuestra consideración, resulta de vital importancia la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*, R. 65.3, que establece lo siguiente:

[e]n 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.** (Énfasis suplido).

La precitada regla dispone en cuanto a las personas emplazadas por edicto y que no han comparecido en autos, que 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 administrador o agente autorizado del periódico, acompañada de un ejemplar del edicto publicado. Regla 65.3 (c) de Procedimiento Civil, *supra*. Una vez el demandante publica el edicto, tiene la obligación de acreditarlo ante el tribunal que emitió la sentencia. *R&G Mortgage v. Arroyo Torres y Otros*, 180 DPR 511, 522 (2010). Sobre ello, nuestro máximo foro estableció lo siguiente:

Si el tribunal y las partes no se enteran de que la publicación se realizó, se crea un ambiente de incertidumbre que perjudica el proceso y la estabilidad judicial. Como ya hemos sostenido, no podemos dejar en las manos de una parte todo el control del proceso. Así, en los casos en que hay múltiples codemandados y sólo uno o algunos de ellos se encuentran en rebeldía, y éstos a su vez son notificados de la sentencia mediante edictos, el demandante está obligado a notificar al tribunal y a los demás codemandados de la publicación de éstos. Además, éstos tienen que ser notificados de la publicación del edicto simultáneamente, es decir, el mismo día en que éste sea publicado. De esta forma, protegemos el debido proceso de ley de las partes y preservamos su derecho de poder ir oportunamente en revisión a un tribunal de mayor jerarquía. (Énfasis en original). (Subrayado nuestro). *R&G Mortgage v. Arroyo Torres y Otros, supra*, pág. 525.

La aludida norma fue establecida para “proteger el debido proceso de ley **de las partes que han comparecido a una debida notificación y asegurar que éstas conozcan cuando comienza a decursar el término para recurrir de la sentencia, preservando así su derecho de acudir en revisión de forma oportuna**”. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., Puerto Rico, Lexis Nexis, 2017, pág. 217. (Énfasis y subrayado nuestro).

### III.

En el recurso, la Peticionaria alega que erró el foro primario al ordenar la ejecución de sentencia e hipoteca sin tener constancia de que la *Sentencia en Rebeldía* hubiera advenido final y firme. Señala que, al momento de emitirse la *Orden y Mandamiento* autorizando la venta en pública subasta de la propiedad objeto del presente litigio, el Banco Popular no había acreditado al TPI la publicación del edicto. Aunque reconoció que “para efectos extrajudiciales la sentencia advino final y firme, la realidad es que el expediente del tribunal estaba huérfano de ese hecho tan importante”. Por tanto, el foro primario no estaba enterado de su firmeza al emitir la orden y dicha actuación violó el debido proceso de ley de la Peticionaria.

Por su parte, el Banco Popular expone que cumplió con todo el proceso establecido en la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Específicamente, indica que envió al foro primario la declaración jurada del representante del periódico El Nuevo Día y la notificación de la sentencia, además, de haber enviado por correo certificado a la Peticionaria una copia del edicto publicado. Por lo anterior, alega que la solicitud de *certiorari* era inmeritoria y carente de evidencia que apoyara sus alegaciones.

Evaluada los argumentos de las partes aquí en controversia, a la luz de marco jurídico antes reseñado, resolvemos que erró el foro primario al ordenar el lanzamiento de la Peticionaria. Veamos.

Según expusimos, la notificación correcta de una resolución, orden o sentencia es un requisito del debido proceso de ley y, como consecuencia, **la notificación defectuosa afecta los procedimientos posteriores a la sentencia.** *Vélez v. AAA*, 164 DPR 772, 789 (2005). En el pertinente al caso de autos, la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que cuando una parte en rebeldía haya sido emplazada por edicto y nunca hubiese comparecido al pleito, se deberá publicar la sentencia dictada en su contra mediante edictos. *Íd.* El demandante, en este caso el Banco Popular, tendrá el deber de notificar por correo certificado con acuse de recibo a la última dirección conocida del demandado, copia del aviso de notificación de la sentencia publicada. *Íd.* La aludida regla establece un requisito adicional a la parte de demandante el **acreditar al foro primario que emitió la sentencia de la publicación del edicto.** *R&G Mortgage v. Arroyo Torres y Otros*, *supra*. Específicamente, la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*, establece que “*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.*” (Énfasis nuestro).

En el presente caso, el Banco Popular presentó una reclamación de cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra la Peticionaria. Esta última fue emplazada mediante edicto y se le anotó la rebeldía ante su incomparecencia en el litigio. Ante tales circunstancias, el 29 de abril de 2019, notificada el 1 de mayo del mismo año, el foro primario dictó *Sentencia en Rebeldía* en la que condenó a la Peticionaria a sufragar las cantidades adeudadas al Banco Popular, más otras sumas en concepto de recargos, costas y honorarios de abogados. Siendo así, el Banco Popular tenía el deber ineludible de publicar la sentencia mediante edicto y notificarla a la

parte demandada, la Peticionaria, dentro de un término de diez (10) días a partir de la publicación.

En efecto, el Banco Popular publicó el edicto el 3 de mayo de 2019, dos (2) días después de notificada la *Sentencia en Rebeldía*. Al próximo día, el Recurrido le notificó el dictamen a la Peticionaria mediante correo certificado a su última dirección conocida, la cual fue devuelta por el servicio de correo postal (*“Unclaimed”*). Sin embargo, el Recurrido no acreditó al foro primario de la publicación del edicto, incumpliendo con uno de los requisitos establecidos en la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Posteriormente, el 9 de septiembre de 2019, el foro primario emitió *Orden y Mandamiento*, a los fines de que ordenar la venta en pública subasta de la propiedad objeto del litigio, sin constatar que el Banco Popular hubiese cumplido con los requisitos indefectibles que impone la aludida Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Así, se continuó con el proceso de ejecución, sin que el demandante, en este caso el Banco Popular, hubiera acreditado al foro *a quo* todas las diligencias realizadas para cumplir con la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

La falta de acreditación de la publicación del edicto, crea una incertidumbre jurídica en el proceso. Es decir, el foro primario carecía de conocimiento de si se cumplieron con las garantías del debido proceso de ley que ostenta la parte demandada, aun cuando esta se encontraba en rebeldía. Como bien ha señalado nuestra máxima Curia, “no podemos dejar en manos de una parte el control del proceso”. *R&G Mortgage v. Arroyo Torres y Otros, supra*, pág. 525. La falta de acreditación de la publicación del edicto y de la notificación del mismo al foro primario, priva al foro recurrido del conocimiento de cuando la sentencia adviene final y firme, por consiguiente, cuando se puede continuar con el proceso para la ejecución de la misma. Resolver lo contrario atentaría con el debido

proceso de ley de las partes y de su derecho de poder acudir en revisión ante un foro de mayor jerarquía. Véase *R&G Mortgage v. Arroyo Torres y Otros, supra*. En este caso, donde se dilucida si una parte le sería ejecutada su propiedad y, en consecuencia, lanzada de la misma, como mínimo, debemos requerir que el proceso de notificación se cumpla a cabalidad. Por ello, el Banco Popular no podrá tener a su arbitrio que requisitos de los establecidos en las Reglas de Procedimiento Civil cumple o no.

Por lo antes expuestos, somos del criterio que el Banco Popular no cumplió con los requisitos establecidos en la Regla 65.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Siendo así, dejamos sin efecto la *Orden y Mandamiento* emitida el 9 de septiembre de 2019 por el foro primario y todos los procedimientos ulteriores a esta, y ordenamos a que se inicie el proceso de ejecución de hipoteca nuevamente.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, **expedimos** el auto de *certiorari* y **revocamos** el dictamen recurrido. En consecuencia, devolvemos el caso ante el foro primario para la continuación de los procedimientos, de conformidad con lo aquí resuelto.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones