

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

**ORIENTAL BANK DE
PUERTO RICO**
DEMANDANTE(S)-RECURRIDA(S)

v.

**MIGUEL SÁNCHEZ
VÁZQUEZ, ROSA AMELIA
FLECHA TOLENTINO,
TAMBIÉN CONOCIDA
COMO ROSA A. FLECHA
TOLENTINO, Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS; YAMIRA
SÁNCHEZ FLECHA**
DEMANDADA(S)-PETICIONARIA(S)

KLCE202200855

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de **CAGUAS**

Caso Núm.
E CD2016-1299 (802)

Sobre:
Cobro de dinero y
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Juez Rivera Pérez.

Barresi Ramos, juez ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 21 de septiembre de 2022.

Comparece ante nos los señores **Miguel Sánchez Vázquez, Rosa Amelia Flecha Tolentino t/c/c Rosa A. Flecha Tolentino** y la **Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos**; y la señora **Yamira Sánchez Flecha (matrimonio Sánchez-Flecha y señora Sánchez Flecha)** mediante *Petición de Certiorari* incoada el 1 de agosto de 2022. En su recurso, nos solicitan que revisemos la *Orden* emitida el 29 de junio de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas.¹ Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró no ha lugar la *Moción Urgentísima* y en *Solicitud de Cumplimiento de Orden del 25 de abril de 2022* y en *Reconsideración a Orden de Lanzamiento, Reiterándonos en Solicitud que No*

¹ Véase Apéndice de la *Petición de Certiorari*, pág. 260.

se Confirme la Venta Judicial y Súplica de Nulidad de Sentencia y Solicitud de Vista Evidenciaria presentada el 22 de junio de 2022 por el **matrimonio Sánchez-Flecha** y la señora **Sánchez Flecha**.²

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

- I -

El 29 de noviembre de 2016, **Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank)** incoó una *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria contra los señores **Miguel Sánchez Vázquez, Rosa Amelia Flecha Tolentino** y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos.³ Según alegó **Scotiabank**, el 31 de enero de 2013, el **matrimonio Sánchez-Flecha** suscribió un pagaré por la suma principal de \$136,850.00, más intereses al tres punto cinco por ciento (3.5%) anual. En la misma fecha, el **matrimonio Sánchez-Flecha** garantizó la referida obligación mediante el otorgamiento de la Escritura número 3 sobre Primera Hipoteca ante el notario Javier Montalvo Cintrón. El inmueble gravado se describió como la propiedad marcada con el número 20 del bloque F de la Urbanización Notre Dame, en Caguas, Puerto Rico. Posteriormente, en diciembre de 2016, **Scotiabank** enmendó la *Demanda* con el propósito de incluir a la señora **Yamira Sánchez Flecha** como codemandada por ser la titular registral de la propiedad objeto de ejecución.⁴

El 2 de marzo de 2017, **Scotiabank** presentó *Moción Solicitando Anotación de Rebeldía y que se Dicte Sentencia Conforme a la Regla 45.2 (b) de Procedimiento Civil* exponiendo que el **matrimonio Sánchez-Flecha** y la señora **Sánchez Flecha** habían sido emplazados; había transcurrido un periodo en exceso al término concedido para contestar la demanda; y a la fecha del escrito aún no se había realizado comparecencia alguna.⁵ Así las

² Véase Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 255-259.

³ *Íd.*, págs. 1- 7.

⁴ Véase *Demanda Enmendada*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 8- 12.

⁵ Véase Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 13-58.

cosas, el 7 de marzo de 2017, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia* en la cual, entre otras cosas, se le anotó la rebeldía al **matrimonio Sánchez-Flecha** y a la señora **Sánchez Flecha**; se declaró con lugar la demanda; se condenó a las partes demandadas al pago de la suma de \$127,484.49 de principal más intereses al tipo convenido al tres punto cinco por ciento (3.5%) anual desde el 1 de julio de 2016 hasta su total y completo pago; más la cantidad de \$13,685.00 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogados.⁶

Luego de varios trámites procesales, el 11 de agosto de 2021, **Scotiabank** presentó *Moción sobre Continuación de los Procedimientos y Otros Extremos* aduciendo que durante el año 2017 se había emitido *Resolución* paralizando los procedimientos ante el hecho de que el **matrimonio Sánchez-Flecha** y la señora **Sánchez Flecha** se habían acogido a los beneficios de la Ley de Quiebras; la petición de quiebras se había desestimado; y efectivo a 31 de diciembre de 2019, **Scotiabank** se había fusionado a Oriental Bank.⁷ Ante ello, el 16 de agosto de 2021, el foro primario ordenó la sustitución de la parte demandante y enmendar el epígrafe del caso por razón de la fusión corporativa entre **Scotiabank** y Oriental Bank. El tribunal también dispuso sobre la continuación de los procedimientos, y la expedición de orden y mandamiento de ejecución.⁸

Posteriormente, el 2 de febrero de 2022, el **matrimonio Sánchez-Flecha** y la señora **Sánchez Flecha** solicitaron el levantamiento de la anotación de rebeldía; el relevo de la *Sentencia* dictaminada el 7 de marzo de 2017, y se ordenara la mediación compulsoria.⁹ No lograron convencer al foro primario, y el 24 de febrero de 2022, este decretó una *Orden* en la que declaró no ha lugar la solicitud del **matrimonio Sánchez-Flecha** y la señora

⁶ Véase *Sentencia*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 59- 65.

⁷ Véase Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 82- 84.

⁸ Véase *Orden*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 91- 92.

⁹ Véase *Moción Urgente Reiterando Solicitud de Levantamiento de Rebeldía, y en Solicitud de Mediación Compulsoria*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 204- 213.

Sánchez Flecha.¹⁰

Celebrada la subasta el 23 de marzo de 2022, se adjudicó la propiedad hipotecada a Oriental Bank. Ese mismo día, Oriental Bank solicitó la correspondiente *Orden de Confirmación de la Venta Judicial*.¹¹ Sin embargo, el 5 de abril de 2022, el **matrimonio Sánchez-Flecha** y la señora **Sánchez Flecha** se opusieron a la expedición de la *Orden de Confirmación de la Venta Judicial* por la razón de que Oriental Bank no había presentado una certificación registral de la propiedad subastada.¹² Por los mismos fundamentos, también solicitaron la nulidad de la *Sentencia* dictada el 7 de marzo de 2017.

Tras atender una breve réplica de Oriental Bank, el 20 de abril de 2022, el Tribunal de Primera Instancia intimó una *Orden* en la cual requirió la certificación registral para acceder a la solicitud de confirmación de la venta judicial.¹³ En cumplimiento con lo ordenado, el 11 de mayo de 2022, Oriental Bank presentó la *Certificación de Propiedad Inmueble* de la finca en cuestión.¹⁴ El 1 de junio de 2022, el tribunal dio por cumplido el requerimiento y emitió las *Órdenes de Confirmación de Venta Judicial* y de lanzamiento.¹⁵ Aun así, el 22 de junio de 2022, el **matrimonio Sánchez-Flecha** y señora **Sánchez Flecha** reiteraron lo peticionado previamente en su escrito presentado el 5 de abril de 2022; esto es, que no se confirmara la adjudicación de la subasta y que se anulara la *Sentencia*.¹⁶ Además, solicitaron la reconsideración de la

¹⁰ Véase *Notificación*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, pág. 217.

¹¹ Así surge de la *Orden* pronunciada el 20 de abril de 2022, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, pág. 241.

¹² Véase *Moción Urgentísima en Solicitud No se Confirme la Venta Judicial, y Súplica de Nulidad de Sentencia por Discrepancias en la Certificación Registral de la Propiedad*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 227- 233.

¹³ Véase *Orden*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, pág. 241.

¹⁴ Véase *Certificación de Propiedad Inmueble*, Apéndice de la *Oposición a la Expedición de Certiorari*, pág. 13. Surge de dicha *Certificación*, la descripción de la finca; su titularidad a favor de la señora Yamira Sánchez Flecha; y el gravamen hipotecario a favor de Oriental Bank constituido mediante la escritura pública número 3, otorgada el 31 de enero de 2013 ante el notario público Montalvo Cintrón.

¹⁵ Véase *Notificación*, Apéndice de la *Oposición a la Expedición de Certiorari*, pág. 15.

¹⁶ Véase *Moción Urgentísima y en Solicitud de Cumplimiento de Orden del 25 de abril de 2022 y en Reconsideración a Orden de Lanzamiento, Reiterándonos en Solicitud que No se Confirme la Venta Judicial, y Súplica de Nulidad de Sentencia y Solicitud de Vista Evidenciaria*, Apéndice de la *Petición de Certiorari*, págs. 255- 259.

orden de lanzamiento. No lograron persuadir al tribunal, y el 29 de junio de 2022, se denegaron todos los petitorios.

Inconformes con esta determinación, el 1 de agosto de 2022, el **matrimonio Sánchez-Flecha** y la señora **Sánchez Flecha** acudieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante recurso de *certiorari*, y señalaron el(los) siguiente(s) error(es):

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, cometió error manifiesto en derecho, y abusó de su discreción al confirmar la venta judicial sin certificación registral acreditativa y en contravención a lo dispuesto en la Ley Núm. 210-2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria y declarar “no ha lugar” la solicitud de vista evidenciaría para atender la circunstancia extraordinaria de la inexactitud y discrepancia de la venta judicial.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia y cometió error manifiesto en derecho al revocar precedente determinación judicial del 20 de abril de 2022, en contravención a la aplicable doctrina de la ley del caso.

Al día siguiente, 2 de agosto de 2022, el **matrimonio Sánchez-Flecha** y la señora **Sánchez Flecha** presentaron una *Moción Urgentísima en Auxilio de Jurisdicción* en la cual solicitaron la paralización del lanzamiento programado para el jueves siguiente. El 3 de agosto de 2022, se determinó *Resolución* sobre la paralización de procedimientos ante el Tribunal de Primera Instancia y se concedió plazo para expresarse sobre el recurso a Oriental Bank.

Evaluado concienzudamente el expediente del caso, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, exponemos las normas de derecho pertinentes a la(s) controversia(s) planteada(s).

- II -

A.

El auto de *certiorari* es un vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior.¹⁷

¹⁷ *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728 (2016).

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009¹⁸ delimita las instancias en que este foro apelativo habrá de revisar vía *certiorari* las resoluciones y órdenes emitidas por los tribunales de primera instancia. En su parte pertinente, dicha Regla dispone lo siguiente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Sin embargo, aun cuando un asunto esté comprendido entre las materias que las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 nos autorizan a revisar, el ejercicio prudente de nuestra facultad revisora requiere que tomemos en consideración los criterios dispuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones.¹⁹ Los criterios son los siguientes:

- (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.

¹⁸ 32 LPRA Ap. V.

¹⁹ 4 LPRA Ap. XXII-B.

Estos criterios nos sirven de guía para poder determinar de la forma más sabia y prudente si se justifica nuestra intervención en la etapa del procedimiento en que se encuentra el caso.²⁰ Ello, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto de *certiorari*.²¹ Ciertamente, “[l]a característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos”.²²

Finalmente, las decisiones tomadas tras dictarse una sentencia solo son revisables mediante el recurso discrecional de *certiorari*.²³ Sin embargo, toda vez que la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, no abarca tales instancias, para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de una determinación *post sentencia* debemos enfocar nuestro análisis en los criterios que provee la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, antes enumerados.

- III -

Como único argumento para persuadirnos de que revoquemos la determinación del foro *a quo* de confirmar la venta judicial de la propiedad hipotecada, el **matrimonio Sánchez-Flecha** y la señora **Sánchez Flecha** sostienen que Oriental Bank nunca presentó una certificación registral que acreditara la identidad del titular registral y la existencia del gravamen hipotecario. De esta forma, indican que el foro primario dictaminó la orden de confirmación de la venta judicial sin que Oriental Bank cumpliera con la *Orden* prescrita el 25 de abril de 2022 mediante la cual se le requirió proveer la aludida certificación registral. Sin embargo, según el tracto procesal previamente reseñado, el expediente apelativo evidencia que el 11 de mayo de 2022, Oriental Bank presentó *una Moción en Cumplimiento de Orden y Solicitando se Expidan Órdenes* acompañada de la certificación registral

²⁰ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

²¹ *Feliberty Padró v. Pizarro Rohena*, 147 DPR 834, 837 (1999).

²² *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012).

²³ *IG Builders v. BBVAPR*, *supra*, pág. 339.

requerida. De esta certificación surge el nombre de la titular registral —la señora **Sánchez Flecha**—; la descripción de la propiedad subastada; la inscripción del gravamen hipotecario ejecutado a favor de Oriental Bank; así como, una anotación de demanda.

En definitiva, no concurren en el presente caso los criterios que justificarían el ejercicio de nuestra facultad para revisar determinaciones *post sententia*. Por lo que, concluimos que el más prudente curso de acción es denegar la expedición del recurso solicitado.

- IV -

Por los fundamentos antes expuestos, *denegamos* la expedición del auto de *certiorari*; y se deja sin efecto la paralización de los procedimientos dispuesta mediante *Resolución* pronunciada el 3 de agosto de 2022.

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

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