

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Recurrido

v.

ERIC J. RAMOS
RODRÍGUEZ; et als

Peticionario

KLCE202200962

CERTIORARI

Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Aguadilla

Civil Núm.:
A CD2019-0126
(601)

Sobre: Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Álvarez Esnard, jueza ponente.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de diciembre de 2022.

Comparece ante nos el señor Eric Ramos Rodríguez, su esposa, la señora Arellys Ramos y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (“matrimonio Ramos” o “los Peticionarios”) mediante *Petición de Certiorari*, presentada el 1 de septiembre de 2022. Nos solicitan que revoquemos una *Resolución* emitida el 23 de agosto de 2022, notificada el 25 del mismo mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguadilla (“foro primario” o “foro *a quo*”). Por virtud de esta, el foro *a quo* denegó la solicitud de nulidad de subasta y paralización de lanzamiento presentada por el Peticionario.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, **DENEGAMOS** la expedición del auto de *certiorari*.

I.

Los hechos que originan la presente controversia surgen cuando el 10 de agosto de 2016, el Banco Popular de Puerto Rico (“Banco” o “Recurrido”) presentó una *Demanda* de ejecución de hipoteca contra los Peticionarios. Según obra en el expediente, el

21 de noviembre de 2016 se diligenciaron los emplazamientos mediante entrega personal. La dirección física y postal descrita en el documento del diligenciamiento del emplazamiento es la siguiente: Urb. Medina, Calle 4 I-18 Isabela, Puerto Rico 00662. No obstante, tras varios trámites procesales, el 28 de febrero de 2017, el foro primario le anotó la rebeldía a la parte peticionaria por no haber comparecido al pleito.

Así las cosas, el procedimiento siguió su curso ordinario y el 21 de abril de 2017, el foro primario emitió una *Sentencia*, donde ordenó la venta en pública subasta del inmueble hipotecado. Posteriormente, el 2 de junio del 2017, el Banco radicó *Moción Solicitando Ejecución de Hipoteca*, mediante la cual expuso que en el caso de epígrafe se había dictado sentencia contra los Peticionarios, y la misma advino final y firme. Arguyó, además, que los Peticionarios no han satisfecho ni en todo ni en parte la sentencia dictada. Así las cosas, el 21 de junio de 2017, el foro primario emitió una orden para que se efectuara la venta en pública subasta del inmueble en controversia.

Luego de casi cinco años de paralizado el caso, se reanudaron los procedimientos ante el foro primario y el 19 de abril de 2022, se emitió un *Edicto de Subasta* a las siguientes direcciones:

FISICA [sic]: I 18 4 STREET MEDINA DEVELOPMENT,
ISABELA PR 00662
OTRA DIRECCION [sic]: CALLE 5 D 36, ISABELA PUERTO
RICO 00662
POSTAL: I 18 4 STREET, URB. MEDIANA, ISABELA, PR,
00662

Consta en los autos originales del caso de marras, que el Banco remitió varias misivas relacionadas a la notificación de la subasta a los Peticionarios, las cuales fueron devueltas por el servicio postal debido a una alegada insuficiencia en la dirección.

Empero, se efectuó la subasta y se adjudicó la misma el 8 de junio de 2022, por la cantidad de \$77,458.83. En respuesta, el 23

de junio de 2022, los Peticionarios comparecieron ante el foro primario, sin someterse a la jurisdicción, mediante un escrito intitulado *Moción Informativa Urgente y sin Someterse a la Jurisdicción y Solicitud de Revisión de Expediente*. Por virtud de esta, la representación legal del matrimonio Ramos petitionó el expediente del caso. La aludida solicitud fue denegada mediante *Resolución* emitida el 28 de junio de 2022. Fundamentó el foro primario su dictamen en que, para tener acceso al expediente, los Peticionarios debían presentar los aranceles correspondientes a la primera comparecencia y someterse a la jurisdicción del tribunal.

Como corolario de ello, el 30 de junio de 2022, el Peticionario solicitó reconsideración del dictamen emitido. Mediante *Resolución* emitida el 19 de julio de 2022, el foro *a quo* autorizó al Lcdo. César A. Hernández González, en representación de los Peticionarios, a examinar el expediente del caso de autos. Entretanto, el 27 de junio de 2022, el Banco presentó *Moción en Solicitud de Lanzamiento*. En esta, solicitó que se desalojara la propiedad subastada y se ordenara a la Secretaría a expedir el correspondiente Mandamiento de Lanzamiento. A dicha solicitud se opuso la parte Peticionaria. Así, el 21 de julio de 2022, el foro primario emitió una *Orden* a la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia, a los fines de que emitiera el *Mandamiento de Lanzamiento* para el desalojo de los ocupantes del inmueble en controversia.

En desacuerdo, el 22 de julio de 2022, el señor Ramos Rodríguez presentó una *Moción Urgente Solicitando Nulidad de Subasta y Paralización de Lanzamiento*. Arguyó que la dirección postal que se utilizó para notificarle la venta judicial no es su última dirección conocida. Por los fundamentos que anteceden, el foro *a quo* concedió un término de quince (15) días al Banco para expusiera sus planteamientos sobre la alegación de nulidad instada. No empece a ello, el Banco no compareció, por lo que el 23 de agosto de

2022, el foro primario acogió la solicitud presentada por los Peticionarios como una reconsideración y denegó la moción incoada.

Insatisfecho con el dictamen, el 1 de septiembre de 2022, el señor Ramos Rodríguez acudió ante esta Curia mediante *Petición de Certiorari* y esbozó los siguientes señalamientos de error.

Violar el debido proceso de ley de los recurrentes/demandados y no decretar la nulidad del proceso de venta judicial ante prueba de vicios en la notificación.

No paralizar el lanzamiento de los recurrentes/demandados. Acoger la moción de los recurrentes demandados como una de reconsideración.

Así las cosas, el 27 de septiembre de 2022, el Banco presentó *Moción en Oposición a Orden de Auxilio y a la Expedición del Recurso*. Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable al caso ante nuestra consideración.

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 Regla 52.1 de Procedimiento Civil establece que el recurso de *certiorari* solo se expedirá cuando se recurra de (1) una resolución u orden sobre remedios provisionales o *injunction* o (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Por excepción, se puede recurrir también de (1) decisiones sobre la admisibilidad de testigos o peritos; (2) asuntos de privilegios; (3) anotaciones de rebeldía; (4) en casos de relaciones de familia, o (4) en casos que revistan interés público. *Íd.* De igual manera, puede

revisarse “cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia”. *Íd.* Los límites a la facultad revisora del foro apelativo tienen como propósito evitar la dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación. *Scotiabank v. ZAF Corp. et al.*, 202 DPR 478, 486-487 (2019).

No obstante, 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. Venta Judicial

Tanto las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*, como la Ley 210 de 8 de diciembre de 2015, según enmendada, conocida como *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, 30 LPRA sec. 6001 *et seq.* (“Ley 210-2015”), regulan lo concerniente al proceso de ejecución de hipoteca. La Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 51.7, establece las exigencias procesales a cumplir para que una venta judicial sea válida. Particularmente, el inciso (a) de la aludida regla instituye los requisitos en torno al aviso de venta judicial –entiéndase, la notificación y publicación. Véase Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*, R. 51.7(a). La aludida regla dispone que la[...] [c]opia del aviso será enviada al (a la) 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.** (Énfasis nuestro).

La precitada regla “tiene como propósito darle notificación al demandado contra quien se ejecuta la sentencia de la celebración de la venta judicial”. *R&G Mortgage v. Sustache*, 163 DPR 491, 497 (2004).

Asimismo, el referido inciso de la Regla 51.7 de Procedimiento Civil establece expresamente que “[s]erá 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”. *Íd.* Tanto el requisito de publicación como el de notificación de la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, son requerimientos del debido proceso de ley. *R&G Mortgage v. Sustache, supra*, pág. 499, citando a *Lincoln Savs. Bank v. Figueroa*, 124 DPR 388 (1989).

III.

Expuesto el marco jurídico y ponderados los argumentos de la parte Peticionaria, resolvemos que no se han producido las circunstancias que exijan nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. Al amparo de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, y de los criterios que guían nuestra discreción instituidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*, no intervendremos con

la determinación recurrida. Los Peticionarios de epígrafe no lograron demostrar en su petición de *certiorari* que el foro de instancia se excedió en el ejercicio de su discreción. Tampoco constataron que, el abstenernos de interferir con el dictamen del foro *a quo*, constituiría un fracaso irremediable de la justicia en esta etapa de los procesos, de manera que estemos llamados a ejercer nuestra función revisora.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, denegamos el auto de *certiorari*.

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