

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Recurrida

V.

JOSÉ FRANCISCO
PASTRANA FIGUEROA

Peticionario

KLCE202300502

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Caguas

Civil Núm.:
E CD2013-1492

Sobre:
Cobro de Dinero y
Ejecución de
Hipoteca por la vía
ordinaria

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

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de junio de 2023.

El señor José Francisco Pastrana Figueroa, solicita la revisión de la Orden emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 24 de marzo de 2023, notificada el 4 de abril de 2023. Mediante la referida Orden el foro primario declaró *No Ha Lugar* el escrito que presentó el peticionario sobre "*Solicitud de vista urgente a los fines de que la parte con legitimación activa José Francisco Pastrana Figueroa presente evidencia para dejar sin efecto sentencia*".

Por los fundamentos que exponemos a continuación, expedimos el auto y revocamos la Orden recurrida.

I.

El trasfondo procesal y fáctico de esta reclamación se resume de la siguiente manera: El 22 de noviembre de 2013 el Banco Popular de Puerto Rico [Banco] instó una demanda cobro de dinero y ejecución de hipoteca por vía ordinaria contra el señor

Pastrana Figueroa. El Banco alegó que el inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca el 14 de enero de 2005 se describía de la siguiente forma:

RÚSTICA: Parcela marcada con el número Doscientos Treinta y Siete (237) en el plano de parcelación de la Comunidad Rural Bayamón de los Barrios Arenas, Bayamón y Beatriz de Cidra, Puerto Rico, con una cabida superficial de cero punto dos mil doscientos diez y seis cuerdas, equivalentes OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y OCHO (871.78) METROS CUADRADOS. En lindes por el NORTE, con una faja de seguridad de la comunidad y el Río Granadillas; por el SUR, con la calle número Doce (12) de la comunidad; por el ESTE, con terrenos propiedad de Hans Rexach; y por el OESTE, con la parcela número Doscientos Treinta y Ocho (238) de la comunidad.

Enclava una casa de bloques de hormigón la cual mide cuarenta pies (40).

Inscrito en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección Segunda de Caguas, al folio 45 del tomo 388 de Cidra, finca número 7,702, inscripción duodécima.

El señor Pastrana Figueroa fue emplazado personalmente el 29 de diciembre de 2013¹. El 29 de enero de 2014 el señor Pastrana Figueroa, por derecho propio, solicitó prórroga para contestar la demanda. El foro primario denegó la solicitud de prórroga y le concedió veinte (20) días para contestar, según orden notificada el 5 de febrero de 2014. El referido término vencía **el 25 de febrero de 2014**.

Entretanto, el 13 de febrero de 2014 el Banco Popular presentó una *Moción solicitando anotación de rebeldía*, así como una *Moción solicitando se dicte sentencia sumaria*. El foro primario declaró *Ha Lugar* la solicitud de anotación de rebeldía y dictó sentencia sumaria el **25 de febrero de 2014**, notificada el 5 de marzo de 2014. En la sentencia condenó al demandado a

¹ Apéndice pág. 6.

pagar la suma de \$214,275.76 de principal más intereses y otros cargos.

El 7 de abril de 2014 el Banco Popular presentó una Moción solicitando ejecución de sentencia, la cual fue declarada *Ha lugar* el 10 de abril, notificada el 29 de abril de 2014. Tras ello, el 2 de octubre de 2014, se celebró la primera subasta de la propiedad. Ante la incomparecencia de otros postores, se le adjudicó la buena *pro* al demandante, Banco Popular de Puerto Rico, por el valor de \$240,550.00 y el 22 de octubre de 2014 se otorgó escritura de venta judicial. Ese mismo día, el Banco Popular instó una *Moción Solicitando entrega material de finca vendida en pública subasta*, tras lo cual, el 27 de octubre de 2014 el Tribunal expidió orden de lanzamiento.

El 21 de noviembre de 2014, compareció el demandado Pastrana Figueroa mediante escrito intitulado *Moción Solicitud de Prórroga*. En el documento, la parte demandada informaba que, desde marzo de 2014 estuvo en conversaciones con la división de "loss mitigation" para ayudarle con el atraso de la hipoteca. Mencionó que advino en conocimiento de que el trámite judicial no estaba paralizado cuando, en octubre de 2014, fue un depositario del tribunal y le llevó el acta de subasta, a pesar de encontrarse en negociaciones con el Banco Popular. Solicitó que se le nombrara un mediador de conflictos.

El 29 de diciembre de 2014 el Banco Popular replicó al escrito. Así las cosas, el 15 de enero de 2015 el foro primario denegó la solicitud del señor Pastrana Figueroa.

Luego de otros trámites procesales, el 28 de agosto de 2017 el foro primario decretó la paralización del caso porque el señor Pastrana Figueroa radicó una petición de quiebras, de conformidad a la Ley de Quiebras Federal, caso 17-05171-BK513.

Luego de concluir la gestión en la corte de quiebras, el 15 de mayo de 2018 el Banco Popular instó una Moción solicitando orden y mandamiento de desalojo.

El 25 de junio de 2018 el señor Pastrana Figuera, representado por su abogado, presentó una *Moción en contestación a solicitud de orden y mandamiento de desalojo*. Atendidos los escritos, el 27 de junio de 2017 el foro primario emitió una Orden mediante la cual autorizó al secretario a expedir Mandamiento dirigido al alguacil para que proceda al desalojo y lanzamiento de la parte demandada.

En desacuerdo, el 11 de julio de 2018, el señor Pastrana Figueroa solicitó reconsideración. Informó que estaba en proceso de recuperación de un proceso quirúrgico y que la propiedad también es la residencia principal de su madre desde el año 1974 y necesita tiempo para reubicarla en un lugar seguro. En respuesta, el Banco reiteró su solicitud de desalojo.

El 18 de julio de 2018 el Tribunal dejó sin efecto la orden de lanzamiento y concedió el término peticionado. El 19 de febrero de 2019 el foro primario reinstaló la Orden de desalojo y lanzamiento.

El 9 de junio de 2022, los señores Damián Díaz Claudio, Isabel Figueroa León, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos, incoaron una *Moción urgente solicitando intervención postsentencia al amparo de la Regla 21.5 de Procedimiento Civil y que pide se deje sin efecto dicha sentencia conforme la Regla 49.2 (d) de dichas reglas por ser nula en*

derecho. La parte interventora alegó que adquirió la finca número 238 el 17 de junio de 2021 y que al realizar una mensura de la parcela 237, que es la que se ejecutó, resultó que parte de la edificación de la parcela 237 está en terrenos de la parcela 238 propiedad de los interventores². Adujo que la hipoteca constituida sobre la propiedad subastada es nula de su faz por recaer parte de la propiedad sobre la parcela número 238 perteneciente a los interventores. Agregó que existe una orden de lanzamiento aun sin ejecutarse desde 2014, ya que el propio demandante reconoce que por el defecto que tiene la finca no puede ser transferida a un tercero. Reclama parte de la propiedad que se ejecutó y se adjudicó a favor del demandante, sin el debido proceso de ley en cuanto a la interventora, quien es dueña de parte de la propiedad.

El 13 de junio de 2022 el foro primario ordenó la paralización de los procedimientos postsentencia. El 27 de junio de 2022 el Banco Popular presentó una *Oposición a moción urgente solicitando intervención post sentencia y para que se deje sin efecto sentencia*. Allí objetó que se permitiera la intervención. El Banco alegó que la hipoteca que se constituyó sobre la parcela 237, y que fue ejecutada, no recaía en parte de terreno ajeno. Explicó que aparentemente hay un “encroachment” en una de las dos propiedades causado por la propia parte demandada, quien

² Apéndice págs. 138-146. Surge de la escritura número 19 del 17 de junio de 2021 que el señor José Francisco Pastrana Figueroa le vendió a Isabel Figueroa de León y a Damián Díaz Claudio.

era dueño de ambas propiedades. Agregó que en este momento se desconoce en cual de las propiedades está enclavada la mayor parte de la edificación. Aseveró que pudiera ser que la edificación sea de la parcela 238 y esté invadiendo la parcela 237.

Trabada la controversia, el Tribunal determinó no permitir la solicitud de parte interventora, según orden emitida el 8 de julio de 2022. Ante ello, el 20 de julio de 2022 el Banco Popular instó una Moción para que se reinstale la orden y mandamiento de desalojo al dejarse sin efecto la orden de paralización postsentencia.

Así las cosas, el 3 de agosto de 2022, notificada el día 5 siguiente, el foro de instancia reinstaló la orden y mandamiento de lanzamiento. El 24 de agosto de 2022 el señor Pastrana Figueroa, compareció con un nuevo abogado y solicitó reconsideración a la orden de lanzamiento. Explicó que fue el propio Banco Popular quien aceptó que la señora madre del demandado adquiriera la propiedad, sujeto a un financiamiento externo, por lo cual el demandante tenía conocimiento de este hecho.³ El 29 de agosto de 2022 el Banco Popular se opuso a la solicitud de reconsideración, por lo que, el 7 de septiembre, notificada el día 12 del mismo mes, el foro primario declinó reconsiderar.

Tras otros trámites, el 28 de febrero de 2023 el señor Pastrana Figueroa presentó una *Solicitud de vista urgente a los*

³ Apéndice pág. 175 párrafo 14.

finis de que la parte con legitimación activa José Francisco Pastrana Figueroa presente evidencia para dejar sin efecto sentencia. El 7 de marzo el Banco Popular presentó su *Oposición a solicitud de vista urgente radicada por la parte demandada.* Adujo que todos los argumentos de la parte demandada han sido previamente adjudicados en contra del demandante. Asimismo, reiteró su solicitud para que el demandante entregue el inmueble adjudicado en subasta al Banco Popular. Evaluados los escritos, el 24 de marzo, notificada el 4 de abril de 2023, el TPI declaró *No Ha Lugar a la Solicitud de vista urgente.*

Insatisfecho, el señor Pastrana Figueroa presentó la Petición de *Certiorari* en la que arguyó que incidió el TPI en lo siguiente:

Primero: Al denegar la concesión de relevo de sentencia por nulidad.

Segundo: Al ordenar la continuación de los procedimientos judiciales existiendo inexactitud registral que acarrea la nulidad de los procedimientos judiciales acaecidos.

Le concedimos término a la parte recurrida para presentar su posición en torno a lo solicitado en el recurso y así lo hizo.

Con el beneficio de ambos escritos, disponemos.

II.

A.

El trámite adecuado para atender asuntos post sentencia es el recurso de *certiorari*. IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307, 339 (2012), véase, además, Negrón v. Srio. de Justicia, 154 DPR 79, 90 (2001). El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía

revisar las determinaciones de un tribunal inferior. Torres González v. Zaragoza Meléndez, 211 DPR ____ (2023), 2023 TSPR 46; McNeil Healthcare v. Mun. Las Piedras I, 206 DPR 391 (2021); 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163, 174 (2020); IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

Contrario al recurso de apelación, la expedición o no del auto de *certiorari* solicitado descansa en la sana discreción del foro apelativo. Torres González v. Zaragoza Meléndez, *supra*; Medina Nazario v. McNeill Healthcare LLC, 194 DPR 723, 729 (2016). Así, la característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*. En el ámbito judicial, la discreción del tribunal revisor no debe abstraerse del resto del Derecho y, por lo tanto, es una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para así llegar a una conclusión justiciera. Mun. Caguas v. JRO Construction, 201 DPR 703, 712 (2019); IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 338.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso *Certiorari*, nuestros oficios se encuentran enmarcados en el Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B que en su Regla 40 señala los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *Certiorari*. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 DPR 83, 97 (2008). La referida regla dispone lo siguiente:

- 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.

Los foros de instancia ostentan un alto grado de discreción en el manejo procesal de un caso. Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, 151 DPR 649, 664 (2000). Como es sabido, en nuestro ordenamiento jurídico impera la norma de que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción. García v. Asociación, 165 DPR 311 (2005); Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, supra, pág. 664; Lluch v. España Service Sta., 117 DPR 729 (1986); Valencia Ex Parte, 116 DPR 909 (1986). El adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414 (2013); Rivera Durán v. Banco Popular, 152 DPR 140, 155 (2000). Por ende, si no se encuentra presente en la petición ante nuestra consideración ninguno de los criterios antes transcritos y la actuación del foro primario "no está desprovista de base razonable

ni perjudica derechos sustanciales de una parte, lo lógico es que prevalezca el criterio del juez de instancia a quien corresponde la dirección del proceso". Sierra v. Tribunal Superior, 81 DPR 554, 572 (1959). De manera que, solo intervendremos con el ejercicio de dicha discreción en aquellas instancias que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. Rivera Durán v. Banco Popular, *supra*, pág. 154.

B.

El debido proceso de ley es un derecho fundamental de envergadura constitucional. Dicha garantía constitucional, emana de las Enmiendas V y XIV de la Constitución de los Estados Unidos, así como en el Artículo II, Sección 7 de la Constitución de Puerto Rico. Estas disponen que "[n]inguna persona será privada de su libertad o propiedad sin [un] debido proceso de ley." Art. II, Sec. 7 de la Constitución de Puerto Rico, LPRA, Tomo 1.

El debido proceso de ley tiene dos vertientes, la sustantiva y la procesal. Román Ortiz v. OGPe, 203 DPR 947 (2020). En su vertiente procesal, "le impone al Estado la obligación de garantizar a los individuos que cualquier interferencia con sus intereses de propiedad o libertad se hará a través de un procedimiento que será justo y equitativo." *Íd.*; Fuentes Bonilla v. ELA, 200 DPR 364 (2018). Es norma reiterada que el debido proceso de ley consta de varios requisitos que se deben cumplir en aras de garantizar las exigencias mínimas que requiere el mismo. Entre ellas, se han destacado las siguientes: (1) notificación adecuada del proceso; (2) proceso ante un juez imparcial; (3) oportunidad **de ser oído**; (4) derecho a contrainterrogar testigos y examinar evidencia

presentada en su contra; (5) tener asistencia de abogado, y (6) que la decisión se base en el récord. *Íd.* (Énfasis nuestro).

C.

La Regla 21.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRa Ap. V, R. 21.1., provee aquellas instancias en las cuales la intervención procede como cuestión de derecho:

(a) Cuando por ley o por estas reglas se le confiere un derecho incondicional a intervenir,

o (b) Cuando la persona solicitante reclame algún derecho o interés en la propiedad o asunto objeto del litigio que pueda, de hecho, quedar afectado con la disposición final del pleito.

La intervención constituye un vehículo de gran utilidad y de uso común en los tribunales. A través del mecanismo provisto en la Regla 21, *supra*, se faculta la comparecencia de un tercero en una acción judicial previamente instada. No obstante, queda claramente establecido que esta regla constituye meramente un instrumento procesal y, por lo tanto, no es fuente de derechos sustantivos ni establece causa de acción alguna. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 320. "Es simplemente una disposición mediante la cual una persona que no es parte en el pleito comparece, voluntariamente o por necesidad, a presentar una reclamación o defensa, en una acción pendiente, y convertirse de ese modo en parte para fines de la reclamación o defensa presentada." IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, págs. 320-321, citando a J. A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, 2da ed., San Juan, Publicaciones JTS, Tomo II, 2011, pág. 779.

El Tribunal Supremo ha afirmado que, a la hora de evaluar una solicitud de intervención, debemos analizar primero si existe de hecho un interés que amerite protección y segundo, si ese interés quedase afectado, como cuestión práctica, por la ausencia del interventor en el caso. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*,

págs. 320-321; SLG Ortiz-Alvarado v. Great American, 182 DPR 48 (2011).

De otro lado, el inciso 5 de la referida Regla 21, 32 LPRA Ap. V.R. 21.5, establece otra instancia de intervención. El descrito inciso establece que:

Siempre que un alguacil o alguacila proceda a cumplimentar una orden de ejecución, de embargo o cualquier otra orden contra alguna propiedad mueble o inmueble, y dicha propiedad o cualquier parte de ella, o algún interés en ella, sea reclamada por un tercero, éste tendrá derecho a presentar una demanda de intervención. El procedimiento de intervención relacionado con bienes muebles e inmuebles se regirá por estas reglas.

El mecanismo de intervención establecido mediante la Regla 21.5, antes citada, se distingue en que ésta se encuentra disponible a una parte ajena al caso aun luego de dictada sentencia en el pleito. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 330.

Los procesos al amparo de esta regla versan sobre incidentes en un pleito incoado previamente entre otros litigantes, en el cual comparece un tercero que alega tener algún interés o derecho sobre la propiedad mueble o inmueble cuando un alguacil procede a cumplimentar una orden de ejecución, embargo o cualquier otra orden contra la propiedad. *Íd.* Bajo esta Regla, la reclamación del interventor se circunscribe a salvaguardar aquellos derechos atinentes a la propiedad embargada o sujeta a algún dictamen judicial para responder por la sentencia dictada o que se pueda dictar en su día en el pleito inicial. *Íd.*, págs. 330-331.

De otra parte, el Tribunal Supremo, manifestó que "la Regla 21.5 está redactada en términos mandatorios." IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 331. De manera que, la intervención provista mediante esta disposición procede como

cuestión de derecho en aquellas situaciones en que un tercero invoque tener un derecho o interés preferencial sobre una propiedad que haya sido objeto de una orden de embargo u otro decreto judicial. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*.

Conforme a lo provisto en dicha norma procesal, el interesado deberá presentar una moción a tales efectos, "la cual se resolverá ofreciendo a las partes la oportunidad de una vista para expresarse sobre la solicitud...". Regla 21.6. En la eventualidad de que el tribunal acceda a la petición, vendrá obligado el interventor tercerista, previo a recuperar la posesión de dicha propiedad, a prestar una fianza que cubra no solamente el monto del embargo, sino que, además, garantice los derechos de la parte afectada. IG Builders et al. v. BBVAPR, *supra*, pág. 331.

D.

El Artículo 158 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada disponía como sigue:

13. El edificio construido en suelo ajeno pero sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.

Actualmente, Artículo 59 (13), de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley 210-2015, 30 LPR sec. 6086, indica sobre los bienes y derechos hipotecables que:

3. El edificio u obra construida en suelo ajeno pero sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tenga sobre lo edificado.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico en Jiménez v. Registrador, 62 DPR 353 (1943), al interpretar el inciso 1 del

artículo 107 de la anterior Ley Hipotecaria que prescribía de manera similar a las versiones antes señaladas de la ley hipotecaria,⁴ dispuso como sigue:

"Para inscribirse hipoteca sobre una casa construida en solar ajeno es necesaria la previa inscripción de aquélla a nombre del dueño evidenciada por un asiento separado e independiente del dueño del solar en el registro". *Suárez v. Registrador*, 36 DPR 195 (sumario).

No nos queda duda de que, tratándose de dos derechos separados, la hipoteca no se podía hacer extensiva al solar al ser éste adquirido por el propietario del edificio construido en el mismo. Véase, además, Gómez Pérez y L. Quintana Lloréns, *La hipoteca en el derecho inmobiliario registral puertorriqueño*, Editorial Temis, 2021, pág.65.

Acorde a lo anterior, se ha indicado que "La hipoteca no puede extenderse al solar cuando lo adquiriera el propietario del edificio construido." L. R. Rivera Rivera, *Derecho registral inmobiliario puertorriqueño*, Jurídica Editores, 2012, pág. 532.

De otro lado, el Artículo 63 (4) de la Ley del Registro de la Propiedad, 30 LPRA sec. 6090, dispone que, salvo pacto expreso o disposición legal en contrario, la hipoteca no comprende "[l]as nuevas edificaciones donde antes no las hubiera."

Presentada la normativa jurídica que enmarca la controversia, disponemos.

III.

El peticionario alega que la edificación que fue objeto de la ejecución de hipoteca de marras está enclavada en todo o en parte, en una propiedad inmueble no sujeta a garantía hipotecaria. Sostiene que hay controversias en cuanto a en qué parcela es que se encuentra la edificación del bien sujeto a esta controversia. Alude que, ante esta discrepancia registral,

⁴ El edificio construido en suelo ajeno, el cual, si se hipotecase por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.

procedía que el TPI dilucidara a quién pertenecía la construcción y, si al otorgar el préstamo con garantía hipotecaria, el Banco realizó una inscripción correcta. Así, adujo que era necesaria la presentación del tracto registral de la finca, considerándose que en este caso existe controversia respecto a la realidad registral de la finca hipotecada.⁵ Agregó que, en atención a las salvaguardas del debido proceso de ley, procede una vista a los fines de la justicia y en protección de los derechos de cualquier tercero.

El Banco Popular, por su parte, alega que ha transcurrido 9 años, 4 meses, desde que el foro primario dictó la sentencia, sin que existiera alguna causa de nulidad para dejarla sin efecto. Sostiene que la alegación del peticionario, de que una de las edificaciones que ubica en la parcela 237, la cual fue ejecutada, está enclavada en parte en terrenos de la parcela 238 propiedad de los interventores, no es causa para decretar la nulidad de la sentencia. Aduce que el peticionario vendió a la parte interventora la parcela 238 y, al momento de esa compra, la estructura ya estaba construida.

De los hechos que informa esta causa, surge que el foro primario dictó una sentencia, en ejecución de hipoteca, a favor del Banco Popular sobre la parcela 237. Ambas partes asienten que parte de la propiedad que ubica en la parcela 237, cuyo desalojo se solicita, también ocupa parte en la parcela contigua número 238. Ello representa que existe una controversia en cuanto a si la propiedad cuyo desalojo se solicita está construida en la parcela 237 y toma parte del solar 238 o viceversa. Ese hecho debe ser aclarado mediante una vista evidenciaria a esos fines. En tal caso, debe permitirse la intervención de los actuales dueños de la

⁵ Recurso de *certiorari*, págs. 19-20.

parcela 238, según lo provee la Regla 21.5 de Procedimiento Civil, ampliamente explicada.

Ante ello, el tribunal le debe brindar la oportunidad a ser oídos y presentar sus defensas ante una orden de desalojo sobre una propiedad que, se tienen dudas de la finca en la cual está. Hay un reclamo robusto que ubica en dos terrenos, uno de los cuales no es objeto de ejecución. Sabido es que, entre las garantías procesales que establece la protección constitucional del debido proceso de ley se encuentra el derecho a ser oído, a confrontarse a los testigos y a presentar prueba a su favor cuando un interés privado pueda resultar afectado por una actuación oficial. Solo así el foro recurrido podrá aclarar y dilucidar, en cual finca, ubica el bien, cuyo lanzamiento se solicita.

Por lo tanto, se revoca la resolución recurrida y se devuelve el caso al TPI para celebración de una vista evidenciaria en que las partes pueden presentar su prueba y se dirima la controversia de en qué finca o fincas ubica la propiedad.

IV.

Por los fundamentos expuestos, los que se hacen formar parte de esta Sentencia, se expide el auto de *certiorari* y se *revoca* la determinación recurrida. Se devuelve el caso para la continuación de los procedimientos y se celebre una vista evidenciaria que reciba prueba sobre las colindancias de las parcelas 237 y 238, determine si el inmueble que se reclama que esta en la finca objeto de la ejecución y cualquier otra inexactitud registral. Una vez realizada la misma, deberá emitir la correspondiente Resolución.

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