

Estado Libre Asociado de Puerto Rico TRIBUNAL DE APELACIONES Panel XI		
BANCO POPULAR DE PUERTO RICO PARTE RECURRIDA v. NEYSA COLÓN PÉREZ PARTE PETICIONARIA	TA2026CE01029	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón Caso Núm.: D CD2011-2302 Sobre: Ejecución de Hipoteca In Rem
Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Torres Reyes. Torres Reyes, Jueza Ponente. RESOLUCIÓN En San Juan, Puerto Rico, a 28 de agosto de 2026. Comparece por derecho propio la señora Neysa Colón Pérez (en adelante, la señora Colón Pérez o la peticionaria) mediante recurso de <i>certiorari</i> . Solicita nuestra intervención para que revoquemos una <i>Orden de Lanzamiento</i> y una orden de cancelación de gravamen posterior, emitidas el 4 de agosto de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante, el TPI o foro <i>a quo</i>). Mediante dichos dictámenes, el TPI ordenó a la Secretaría la expedición de un mandamiento dirigido al Alguacil del tribunal para proceder con un lanzamiento. Además, ordenó a la Secretaría a expedir un mandamiento dirigido al Registrador a cargo del Registro de la Propiedad en Bayamón para que procediese con la cancelación de un gravamen posterior. Por los fundamentos que exponremos a continuación, <i>desestimamos</i> el recurso ante nuestra consideración por el incumplimiento con el Reglamento del Tribunal de Apelaciones. I.		

El 4 de agosto de 2026, el foro *a quo* emitió una *Orden de Lanzamiento* mediante la cual le ordenó a la Secretaría la expedición de un mandamiento dirigido al Alguacil del tribunal, para proceder con el lanzamiento de las pertenencias de la parte peticionaria. También, ordenó a la Secretaría a expedir un mandamiento dirigido al Registrador a cargo del Registro de la Propiedad en Bayamón para que procediese con la cancelación del gravamen posterior que afectaba la propiedad subastada en el caso de epígrafe.

En desacuerdo, la señora Colón Pérez presentó el recurso de *certiorari*¹ que nos ocupa, mediante el cual le imputó al TPI la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR:

El Colapso de Metadatos bajo Firma Judicial: Anejo K y L

1. La Jueza de Instancia admite y certifica bajo su firma en la primera página de su "Orden Cancelación de Gravamen Posterior" la coexistencia y mezcla de dos números de casos civiles distintos para la misma Finca número 16,136 de Vega Alta. En el epígrafe identifica el pleito bajo el número D CD2011-2302, mientras que en el cuerpo del escrito fundamenta su dictamen utilizando el caso civil matriz número DCD2011-2002. Esta discordancia informática vicia de nulidad absoluta todo el tracto institucional.

SEGUNDO ERROR:

Anacronismo Histórico y Falsificación Documental: Anejo C, D, F

1. El foro de instancia erró manifiestamente al validar como legítimo un "Pagaré Sustituto" y una hoja de extensión (*allonge*) fabricada y fechada en el año 2010. El documento alega una supuesta cesión por parte de la FDIC como síndico en el 2010; sin embargo, es un hecho histórico inalterable que Doral Bank fue cerrado y tomado en sindicatura por la FDIC el 27 de febrero de 2015. Un síndico federal no puede transferir un activo cinco años antes de asumir la quiebra de la entidad originadora.

2. Ocultación del Pagaré Original y Defecto de Endosos: La parte recurrida carece de legitimación activa para promover la ejecución, toda vez que mantuvo oculto el pagaré original descubierto y mostrado el 14 de abril de 2026 por Isabel Carmona. Dicho instrumento negociable carece de los endosos legítimos y la cadena de tracto requerida por la Ley de Instrumentos Negociables, invalidando el documento de extensión ("*allonge*") y la titularidad que alega el banco.

3. Falta de Tracto con la FDIC: Consta en el récord la certificación oficial de la Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC)

¹ Véase, Entrada Núm. 1 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC-TA).

indicando la inexistencia de tracto legal y la falta de transferencia válida de los activos de la entidad colapsada (Doral Bank) hacia la parte recurrida, confirmando que la hipoteca matriz no fue traspasada conforme a derecho.

TERCER ERROR:

Extinción Admitida de la Obligación Contable: Anejo E

1. El tribunal de instancia erró al ignorar la prueba pericial contable vinculante del Formulario Informativo 480.7A emitido por el Departamento de Hacienda de Puerto Rico, el cual certifica que la obligación principal y los intereses quedaron reducidos a un cero absoluto (\$0.00) desde el año 2014, tras la liquidación en efectivo efectuada por la aseguradora hipotecaria privada MGIC. No existe deuda activa que sustente una ejecución.

2. Inexistencia de Deuda Activa y Certificación Fiscal: El tribunal de origen incide al autorizar un lanzamiento y validar una subasta fundamentándose en balances aportados por la institución financiera, ignorando que la obligación legal principal se encuentra extinguida. El Formulario 480.7A emitido por el Departamento de Hacienda certifica la deuda en un cero absoluto (\$0.00), lo cual anula la rampa de ejecución civil e invalida cualquier balance reclamado por el acreedor.

CUARTO ERROR:

Ocultación del Instrumento Original: Anejo I

1. El tribunal erró al permitir el trámite bajo la premisa de un "pagaré extraviado", cuando el 14 de abril de 2026 se descubrió físicamente el pagaré original matriz en las oficinas de la propia institución bancaria, el cual carece de endosos de clase alguna. Se contravino directamente la doctrina de orden público establecida por este Honorable Tribunal Supremo en el caso normativo Popular Mortgage, Inc. v. Hon. Ariel Colón Clavell, 181 DPR 625 (2011).

Mediante Resolución del 7 de julio de 2026,² le concedimos término a la parte recurrida para que mostrara causa por la cual no debíamos expedir el auto de certiorari y revocar el dictamen impugnado. Al concluir el término sin haber cumplido, procederemos sin el beneficio de su comparecencia.

II.

A. Requisitos de Forma de Presentación del Recurso de *Certiorari*

La Regla 34 (C) de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 34, regula todo lo concerniente al perfeccionamiento del recurso de *certiorari*. Particularmente, preceptúa lo siguiente:

(C) Cuerpo

² Véase, Entrada Núm. 3 del SUMAC-TA.

(1) Toda solicitud de *certiorari* contendrá numerados, en el orden aquí dispuesto, los requerimientos siguientes:

(a) En la comparecencia, el nombre de las partes peticionarias.

(b) Las citas de las disposiciones legales que establecen la jurisdicción y la competencia del tribunal.

(c) Una referencia a la decisión cuya revisión se solicita, la cual incluirá el nombre y el número del caso, la Región Judicial correspondiente y la Sala del Tribunal de Primera Instancia que la dictó, la fecha en que lo hizo y la fecha en que fue notificada; también, una referencia a cualquier moción, resolución u orden mediante las cuales se haya interrumpido y reanudado el término para presentar la solicitud de *certiorari*.

La parte acreditará si, al momento de presentarse el recurso, existe algún otro recurso ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo sobre el caso objeto del recurso. Además, si cualquiera de las partes, luego de la presentación del recurso, conoce que se ha presentado otro recurso ante el Tribunal de Apelaciones o el Tribunal Supremo, sobre el mismo caso, tendrá la obligación de informarlo al Tribunal de Apelaciones inmediatamente mediante moción al respecto.

(d) Una relación fiel y concisa de los hechos procesales y materiales del caso.

(e) Un señalamiento breve y conciso de los errores que a juicio de la parte peticionaria cometió el Tribunal de Primera Instancia.

(f) Una discusión de los errores señalados, incluyendo las disposiciones de ley y la jurisprudencia aplicable.

(g) La súplica. (Énfasis provisto). *Íd.*, págs. 55-56.

Vale resaltar que las normas que gobiernan el perfeccionamiento de los recursos deben ser observadas de manera rigurosa y no pueden quedar al arbitrio de las partes y sus abogados. *Pérez Soto v. Cantera Pérez, Inc. et al.*, 188 DPR 98, 105 (2013). Asimismo, el incumplimiento con las reglas de los foros apelativos impide la revisión judicial. *Soto Pino v. Uno Radio Group*, 189 DPR 84, 90 (2013). Aunque nuestro más Alto Foro ha resuelto que las disposiciones reglamentarias sobre el perfeccionamiento de los recursos deben aplicarse flexiblemente cuando se incumple con un requisito de forma de menor importancia, su incumplimiento puede dar lugar a la desestimación. *Arriaga v. F.S.E.*, 145 DPR 122, 130 (1998). Además, “el hecho de que las partes comparezcan por derecho propio, por sí solo, no justifica

que incumplan con las reglas procesales”. *Febles v. Romar*, 159 DPR 714, 722 (2003).

III.

En el presente caso, la peticionaria —quien comparece por derecho propio— nos solicitó la revocación de la *Orden de Lanzamiento* en la que el TPI ordenó el lanzamiento de las pertenencias de la señora Colón Pérez, y ordenó, además, la cancelación del gravamen posterior que afectaba la propiedad subastada en el caso de epígrafe. La peticionaria enuncia los errores alegadamente cometidos por el TPI. Sin embargo, el escrito ante nuestra consideración es uno escueto del cual no surge una relación concisa de los hechos procesales y materiales del caso. Tampoco citó las disposiciones legales que establecen la jurisdicción y competencia de este Tribunal. Además, la discusión de los errores señalados carece de referencias a la ley y jurisprudencia aplicable para fundamentar su petición, con excepción de un (1) solo caso citado. Es decir, la parte peticionaria no nos ha puesto en posición de evaluar sus argumentos para determinar tan siquiera si expedimos o no el auto de *certiorari* solicitado. Es imprescindible recordar que el que una parte comparezca por derecho propio no justifica que incumpla con las reglas procesales. *Íd.*

En atención a lo anterior, es evidente que la señora Colón Pérez ha incumplido con los requisitos de forma exigidos por el Reglamento del Tribunal de Apelaciones para la presentación adecuada del recurso de *certiorari* y su perfeccionamiento, lo cual nos impide revisarlo. Así pues, resulta forzoso concluir que estamos imposibilitados de atender el presente recurso en sus méritos y, por lo tanto, procede su desestimación al palio de la Regla 83 de nuestro Reglamento, *supra*, debido al incumplimiento con el Reglamento de este Tribunal.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte de la presente *Resolución*, y al palio de la Regla 83 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, desestimamos el recurso de *certiorari* ante

nos por el incumplimiento con las disposiciones del precitado cuerpo reglamentario.

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

La Juez Barresi Ramos disiente con la disposición del presente caso por lo concerniente al incumplimiento con los requisitos de la Regla 34 del Tribunal de Apelaciones. Ello, toda vez que la Regla 12.1 de nuestro Reglamento instauro que las disposiciones sobre los requisitos de forma (perfeccionamiento) deberán interpretarse de manera tal que se reduzcan las desestimaciones; y se debe proveer una oportunidad razonable para la corrección de los defectos.³ Más aún, cuando se trata de los que comparecen por derecho propio y en *forma pauperis*. En este caso, además, un petitorio post sentencia.

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

³ Véase la Regla 12.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones; *Pérez Soto v. Cantera Pérez*, 188 DPR 98, 106-107 (2013).