

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
Panel Especial

BANCO POPULAR DE PUERTO RICO,
AHORA GRANTED RECOVERY
GROUP, LLC

Recurrido

v.

MARGARITA NEGRÓN PAGÁN
Peticionaria

KLCE201700343

cons. con

KLCE201700600

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Bayamón

Caso Núm.
D CD2010-0930

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Juez Surén Fuentes, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto¹

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de julio de 2019.

Comparece ante nosotros la Sra. Margarita Negrón Pagán (señora Negrón Pagán o peticionaria) solicitando la revocación de dos órdenes emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI o foro primario), el 25 de enero de 2017 y el 14 de febrero del mismo año, respectivamente. En las referidas órdenes, el foro primario dio por satisfecho el cobro de la deuda entre las partes de epígrafe y, además, declaró No Ha Lugar la *Moción solicitando se anule proceso de ejecución de sentencia y de venta judicial realizada* presentada por la señora Negrón Pagán. En respuesta a la *Moción solicitando consolidación de peticiones de certiorari* presentada por la peticionaria, se consolidan los recursos de epígrafe por ambos referirse a la impugnación del proceso de subasta efectuado en ejecución de una misma sentencia. Veamos los hechos pertinentes al recurso que nos ocupa.

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2017-190, se designó al Juez Adames Soto para entender en el caso de epígrafe.

I. Resumen del tracto procesal

El 18 de marzo de 2010, el Banco Popular presentó una *Demanda* sobre cobro de dinero en contra de la señora Negrón Pagán alegando que la peticionaria le adeudaba la cantidad de \$42,147.53 en concepto de cargos a su tarjeta Visa Novel y que dicha cantidad estaba vencida, liquida y exigible. Además, reclamó los intereses, gastos, costas, más \$4,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

Por su parte, el 11 de mayo de 2010, la señora Negrón Pagán compareció por derecho propio mediante *Moción* notificando que su único ingreso provenía del Seguro Social, que constaba de \$904.00 mensual. Adujo que hacía un año que había intentado negociar la deuda con el Banco Popular, pero no había podido llegar a un acuerdo.

Luego de que el foro primario le ordenara al Banco Popular expresar su posición, el 25 de mayo de 2010, dicha institución bancaria presentó una *Demanda enmendada* para añadir una segunda reclamación por cobro de dinero en contra de la peticionaria por la cantidad de \$5,830.67 en concepto de un préstamo personal que había dejado de pagar. Solicitó que se le condenara a la señora Negrón Pagán a pagar la cantidad de \$42,147.53, más \$5,830.67, para un total de \$48,026.29 y \$2,000.00 por concepto de intereses y costas.

Posteriormente, por orden del foro primario, el Banco Popular presentó una *Moción*, en la que sostuvo que estaba en disposición de llegar a un acuerdo de pagos razonables con la señora Negrón Pagán para el pago de las dos deudas. Sin embargo, el 16 de agosto de 2010, presentó una *Moción solicitando orden* en la que expresó que, a pesar de haber realizado las gestiones, no había logrado comunicarse con la peticionaria. Por ello, y considerando que la señora Negrón Pagán había comparecido por derecho propio, solicitó que se emitiera una orden en la que se le concediera a esta un término para contestar la *Demanda enmendada* y se le advirtiera de la

posibilidad de anotar su rebeldía en caso de no contestar. Conforme a ello, el foro primario emitió una *Orden* el 20 de agosto de 2010, concediéndole el término de 20 días a la peticionaria para contestar la *Demanda enmendada*.

Posteriormente, el Banco Popular presentó una *Moción solicitando se dicte sentencia*, notificando que las partes no habían podido llegar a un acuerdo. Ante ello, solicitó que se dictara sentencia.

Por *Orden* de 24 de mayo de 2011, el Banco Popular sometió una declaración jurada suscrita por el Sr. Juan Rivera Díaz, Gerente de la División de “Workout” del Banco Popular, suscrita el 28 de junio de 2011, en la que acreditó las deudas reclamadas por el Banco a la señora Negrón Pagán.

El 18 de agosto de 2011, el TPI emitió una *Sentencia* mediante la cual declaró Ha Lugar la *Demanda* condenando a la peticionaria a pagar la suma de \$42,147.53, los intereses acumulados, costas, gastos más \$4,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

Luego, el 31 de octubre de 2011, el Banco Popular presentó una *Moción solicitando ejecución de sentencia*. Solicitó que el TPI expidiera los mandamientos necesarios para el embargo y la subasta de bienes muebles, inmuebles, fondos, acciones, cuentas de bancos o cualquier propiedad de la señora Negrón Pagán. Dicha solicitud fue declarada Ha Lugar por el TPI mediante *Orden* de 3 de noviembre de 2011.

Más adelante, el 23 de febrero de 2015, Granted Recovery Group, L.L.C. (Granted o recurrido) compareció mediante *Moción asumiendo representación legal y sustitución de parte*. En su moción, explicó que, el 18 de diciembre de 2014, el Banco Popular había cedido su causa de acción a US Federal Financial, L.L.C. y esta, a su vez, la cedió a Granted el 3 de febrero de 2015, por lo cual solicitó la sustitución de parte demandante.

Luego de varios incidentes procesales, el 1 de mayo de 2015, Granted solicitó autorización al foro primario para ejecutar la sentencia a su favor mediante la venta en pública subasta de la propiedad inmueble en Bayamón, propiedad de la peticionaria, a la que se le había anotado el embargo en virtud de la sentencia dictada e inscrita en el Libro de Sentencias del Registro de la Propiedad de Bayamón.² Mediante *Orden* de 6 de mayo de 2015, el TPI declaró Ha Lugar la venta. Según consta del expediente, la subasta quedó señalada para el 24 de julio de 2015 a las 10:00 am.³

El 21 de julio de 2015, la señora Negrón Pagán compareció por derecho propio mediante una *Moción* en la que notificó al foro primario que no conocía sobre las gestiones relacionadas a la venta en pública subasta de su residencia. Junto a su *Moción*, presentó un *Acta para anotar derecho a hogar seguro*, Escritura Núm. 15 otorgada el 17 de diciembre de 2011,⁴ en la que, según surge de su título, designó la residencia ubicada en Bayamón como su hogar seguro.⁵

Por lo anterior, el 22 de julio de 2015, el foro primario emitió una *Orden* paralizando la subasta.

El 4 de agosto de 2015, Granted presentó una *Moción urgente en oposición a moción informando sobre hogar seguro*. En su escrito, argumentó que era de aplicación la Ley 87-1936 y, según esta, la residencia en controversia no estaba protegida de ejecución en cobro de sentencia. En contestación, el 10 de agosto de 2015, el foro primario emitió una *Orden* con la siguiente expresión: “Como se pide”.

² *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XXII, *Moción* solicitando ejecución de sentencia vendiendo en pública subasta propiedad inmueble embargada, pág. 45.

³ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XXVI, *Aviso de subasta*, pág. 50.

⁴ La referida escritura fue presentada ante el Registro de la Propiedad de Bayamón, Sección Tercera, el 19 de diciembre de 2011.

⁵ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XXVII, *Moción*, págs. 52-55.

Según consta del expediente, el 29 de enero de 2016, Granted compró el inmueble en pública subasta por la cantidad de \$85,017.89.⁶ El 9 de febrero de 2016, Granted, mediante *Moción solicitando auto de posesión y lanzamiento* notificó que la propiedad inmueble adjudicada a su favor aún se encontraba ocupada, por lo que solicitó la asistencia del tribunal.

Ante ello, el 23 de marzo de 2016, el foro primario ordenó el lanzamiento de la peticionaria o de cualquier persona que estuviese ocupando la propiedad.

El 22 de abril de 2016, la señora Negrón Pagán por derecho propio instó una *Moción* mediante la cual expuso que se negaba a abandonar la propiedad. No obstante lo anterior, el foro primario mediante *Orden* de 10 de mayo de 2016 expresó “Nada que resolver. La Oficina de Alguaciles proceda con lo que corresponda”.

El 10 de mayo de 2016, la peticionaria compareció por derecho propio mediante *Moción* oponiéndose al lanzamiento.

Posteriormente, el 4 de octubre de 2016, la peticionaria compareció por medio de su representación legal y presentó una *Moción solicitando se anule proceso de ejecución de sentencia y de venta judicial realizada*.⁷ En ella, su representación legal adujo que el foro primario debía auscultar la posibilidad de la necesidad de nombrarle un defensor judicial a la señora Negrón Pagán por esta, de manera reiterada, haber hecho mención de su estatus financiero y de su condición de salud. De igual forma, impugnó que el foro primario no analizó la posible falta de capacidad para autorepresentarse y que le impuso honorarios de abogado sin una determinación de temeridad. Añadió que, el 25 de enero de 2016, Granted

⁶ El Sr. Víctor González Rivera compareció a la subasta en representación de Granted. *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XXXII, Acta de subasta, pág. 66.

⁷ El mismo día, la Lcda. Amarilyz González Alayón presentó una *Moción asumiendo representación legal* de la señora Negrón Pagán.

presentó los documentos requeridos por ley para celebrar la subasta en enero de 2016, pero no acompañó el correspondiente acuse de recibo. Finalmente, sostuvo que la venta judicial era improcedente en derecho, pues para ejecutar una sentencia de cobro de dinero con venta en pública subasta de un bien inmueble, se requería previa anotación de un embargo por orden y mandamiento judicial.

También, el 5 de octubre de 2016, la peticionaria presentó una *Moción solicitando se anule venta judicial por no haberse consignado la diferencia entre el valor de la sentencia y la postura*. En síntesis, sostuvo que en la Oficina del Alguacil del Centro Judicial de Bayamón —donde se celebró la subasta en controversia— le habían confirmado que Granted no hizo depósito alguno por la diferencia entre el valor de la sentencia dictada a su favor (\$42,147.53 más el pago de intereses, costas, gastos y \$4,000.00 por concepto de honorarios de abogado) y el resultado de la subasta (\$85,017.89). Adujo que este requisito del depósito íntegro de la licitación era esencial, lo que anulaba la subasta sin mayor consideración. Detalló que, a la fecha del 29 de enero de 2016, **la sentencia dictada a favor de Granted ascendía a la suma de \$54,451.39, por lo que Granted tenía que haber depositado en la Oficina del Alguacil la cantidad de \$30,566.50.**⁸ (Énfasis provisto.)

El 6 de octubre de 2016, la señora Negrón Pagán solicitó al TPI que señalara una vista con carácter urgente para analizar y discutir las mociones que había presentado a través de su representación legal. Asimismo, el 28 de octubre de 2016, compareció mediante *Moción solicitando se den por sometidas para su resolución las mociones sometidas*

⁸ El 16 de noviembre de 2016, la peticionaria compareció mediante *Moción suplementando moción solicitando se anule venta judicial realizada* en la que corrigió que la diferencia entre la venta en la subasta y la sentencia era de \$27,570.43. *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XLIII, *Moción suplementando moción solicitando se anule venta judicial realizada*, pág. 111.

por la parte demandada donde se solicita se anule el proceso de ejecución de sentencia.

En contestación, el 28 de octubre de 2016, el TPI emitió una *Orden* en la que atendió cada una de las mociones presentadas por la peticionaria. Mediante esta, el foro primario le concedió a Granted el término de 20 días para exponer su posición, además, señaló vista para el 4 de enero de 2017.⁹

Luego de varios incidentes procesales, el 29 de diciembre de 2016, Granted presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden* y sostuvo que, contrario a lo alegado por la peticionaria, había seguido el trámite procesal suficiente en derecho por haber anotado el extracto de la sentencia en el Libro de Sentencias en el Registro de la Propiedad de Bayamón. Con respecto al planteamiento de la peticionaria sobre el interés legal, que se debió haber calculado a base de lo establecido por el Comisionado de Instituciones Financiera, indicó que este no era de aplicación, sino el monto del interés legal pactado entre las partes.

En la vista celebrada el 4 de enero de 2017, las partes reiteraron sus argumentos. El TPI le concedió a Granted término para presentar por escrito una moción relacionado al cálculo de la sentencia y la notificación al acreedor hipotecario. De igual forma, concedió término a la peticionaria para presentar su posición.¹⁰

El 10 de enero de 2017, Granted presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden* y anejó el *Acta de Subasta Enmendada*¹¹ firmada por el Alguacil a cargo. Expresó que “en ánimo de evitar controversias se utilizó el propio cálculo de balance reconocido y utilizado por la parte demandada [señora Negrón Pagán] en sus mociones, a saber, \$57,447.46”.¹² Siendo así, alegó que no existía balance pendiente entre las

⁹ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XLIV, Orden, pág. 115.

¹⁰ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XLVIII, Minuta, págs. 124-125.

¹¹ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo L, Moción en cumplimiento de orden, pág. 127.

¹² *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo LI, Moción en cumplimiento de orden, pág. 128.

partes, por lo que se daba por satisfecho el cobro de la deuda. Evaluado lo anterior, el 25 de enero de 2017, notificada el 26 del mismo mes y año, el TPI emitió una *Orden* dando por cumplida la orden y satisfecho el cobro de la deuda.¹³

El 26 de enero de 2017, la señora Negrón Pagán presentó una *Réplica a la moción en cumplimiento de orden radicada por Granted el 29 de diciembre de 2016*. Argumentó que, para que se pudiera haber procedido con la venta judicial del inmueble inscrito, Granted tenía que haber presentado una anotación preventiva de embargo expedida en el proceso judicial y haberla notificar a la señora Negrón Pagán.

También, en la misma fecha, la peticionaria presentó una *Réplica moción en cumplimiento de orden radicada por Granted el 19 de enero de 2017*. Sostuvo que no se podía enmendar el *Acta de Subasta* y cambiar la oferta realizada a base de la cual Granted había obtenido la buena pro. **Indicó que la buena pro adjudicada a Granted fue por la oferta de \$85,017.89 y, al momento de realizarse esta, la sentencia ascendía a \$57,447.48, por lo que Granted tenía que haber depositado la diferencia de \$27,570.43.** Arguyó que, por no haber depositado dicha diferencia, la subasta debía ser declarada nula y, por lo tanto, procedía ordenar a Granted la restitución de la posesión y disfrute del inmueble a la señora Negrón Pagán.

Posterior a que el foro primario emitiera dos órdenes, en las que expresara en cuanto a las mociones antes presentadas por la peticionaria “[v]éase acta de subasta enmendada”,¹⁴ esta presentó varias mociones,¹⁵ en las que solicitó lo siguiente: primero, que la *Réplica moción en cumplimiento de orden radicada por Granted el 19 de enero de 2017* que ella

¹³ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo LII, Orden del 25 de enero de 2017, pág. 129.

¹⁴ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo LV, Órdenes del 30 de enero de 2017, págs. 155-156.

¹⁵ Las primeras tres fueron presentadas el 31 de enero de 2017 y la última el 1 de febrero de 2017.

había presentado fuera considerada como una moción de reconsideración a la *Orden* del 25 de enero de 2017,¹⁶ mediante la cual, el TPI, luego de evaluar el *Acta de Subasta Enmendada*, dio por cumplida la orden y satisfecho el cobro de la deuda. Segundo, que se ordenara al Notario Público Araldo Roger Roque González, quien autorizó la Escritura de Venta Judicial de la subasta en controversia y en la cual consta la buena pro obtenida a base de la suma de \$85,017.89, a producir una copia certificada de la misma.¹⁷ Tercero, que se ordenara la regrabación de la vista celebrada el 4 de enero de 2017. Por último, que el TPI resolviera la *Moción solicitando se anule proceso de ejecución de sentencia y de venta judicial realizada* que fue presentada el 4 de octubre de 2016.

El 17 de febrero de 2017, el TPI notificó varias órdenes,¹⁸ mediante las cuales, habiendo acogido la *Réplica moción en cumplimiento de orden radicada por Granted el 19 de enero de 2017* como una moción de reconsideración, la declaró No Ha Lugar;¹⁹ ordenó al Notario Roque González la expedición y entrega de la copia certificada solicitada; refirió la solicitud de regrabación de la vista del 4 de enero de 2017 a la atención del Juez Administrador y declaró No Ha Lugar la *Moción solicitando se anule proceso de ejecución de sentencia y de venta judicial realizada*. Con respecto a la última determinación, el 27 de febrero de 2017, la señora Negrón Pagán presentó una *Moción de reconsideración a orden del 14 de febrero de 2017, denegando se anule el proceso de ejecución de sentencia y de venta judicial*.²⁰

¹⁶ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo LII, Orden del 25 de enero de 2017, pág. 129.

¹⁷ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo LVIII, Moción en solicitud de orden, pág. 161.

¹⁸ Dichas órdenes fueron emitidas el 14 de enero de 2017. *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejos LXII, LXIII, LXIV, LXV, Órdenes, págs. 183-187.

¹⁹ De esta determinación, la peticionaria comparece ante este foro intermedio en su petición de *certiorari KLCE201700343*.

²⁰ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo LXVI, Moción de reconsideración a orden del 14 de febrero de 2017, denegando se anule el proceso de ejecución de sentencia y de venta judicial, págs. 188-212.

El 28 de febrero de 2017, la señora Negrón Pagán acudió ante nosotros mediante *Petición de Certiorari*, KLCE201700343, impugnando la *Orden* del 25 de enero de 2017 emitida por el foro primario, declarando satisfecho el cobro de deuda. En su recurso, le imputó al foro primario la comisión de los siguientes errores:

- A. Erró Instancia al avalar las actuaciones de Granted Recovery Group, LLC, y del Señor Alguacil, quienes enmendaron un acta de subasta once (11) meses con posterioridad a su celebración y que se otorgara la escritura de venta judicial, que fue otorgada y presentada en el Registro de la Propiedad el mismo día de la celebración de la venta judicial; enmienda que redujo sustancialmente el precio, por el cual se adjudicó la buena pro del inmueble en controversia; violentándole a la demandada el debido proceso de ley.
- B. Erró Instancia al no declarar nula una venta judicial donde la parte ejecutante, quien licitó con el valor de la sentencia (\$57,447.46) y no depositó la diferencia entre ese valor (\$27,570.43) y la buena pro mediante la cual se le adjudicó la subasta (\$85,017.89).

Luego de varios incidentes procesales, el 20 de marzo de 2017, Granted presentó su *Oposición a que se expida el auto de certiorari y/o moción de desestimación*. En su escrito, adujo que la peticionaria estaba presentando mociones ante el TPI y ante el TA relacionadas a los mismos asuntos, por lo que el caso no estaba maduro para ser atendido por este tribunal intermedio. Añadió que Granted fue el único licitador que asistió a la subasta de venta judicial, por lo que la enmienda al *Acta de subasta* no afectó el ofrecimiento de otro licitador. Además, sostuvo que Granted tuvo la intención de licitar con la totalidad del crédito de la sentencia a su favor, de modo que no quedaba un balance pendiente. El mismo día, Granted presentó una segunda *Oposición a que se expida el auto de certiorari y/o moción de desestimación* insistiendo en que estaba pendiente una solicitud de reconsideración ante el TPI que nos privaba de jurisdicción.

El 24 de marzo de 2017, emitimos una *Resolución* concediéndole el término de cinco días a la peticionaria para exponer su posición relacionado al planteamiento de que carecíamos de jurisdicción.

En cumplimiento de orden, el 27 de marzo de 2017, la señora Negrón Pagán presentó una *Réplica a moción de desestimación de recurso contenida en alegato el Recurrido*. Mediante esta, expuso que el 16 de marzo de 2017, presentó ante el TPI una *Moción suplementando moción de reconsideración a orden del 14 de febrero de 2017*.²¹ Explicó que dicha moción fue instada en apoyo a lo argumentado en la *Moción de reconsideración a orden del 14 de febrero de 2017, denegando se anule el proceso de ejecución de sentencia y de venta judicial*,²² que todavía quedaba pendiente de resolución ante el TPI. También, indicó que, ante el hecho de que el TPI no atendiera la referida moción de reconsideración, presentó ante el foro primario una *Urgente moción solicitando se resuelva moción de reconsideración a orden del 14 de febrero de 2017, denegando se anule el proceso de ejecución de sentencia y de venta judicial*.²³

Finalmente, el 27 de marzo de 2017, notificada el 29 del mismo mes y año, el TPI emitió una *Resolución*²⁴ declarando No Ha Lugar la *Moción suplementando moción de reconsideración a orden del 14 de febrero de 2017*.

Inconforme con dicha determinación, el 30 de marzo de 2017, la peticionaria presentó ante este Tribunal de Apelaciones otra *Petición de certiorari*, KLCE201700600, imputándole al foro primario la comisión de los siguientes errores:

²¹ *Recurso de certiorari KLCE201700600*, Anejo LXIX, Moción suplementando moción de reconsideración a orden del 14 de febrero de 2017, pág. 213.

²² *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo LXVI, Moción de reconsideración a orden del 14 de febrero de 2017, denegando se anule el proceso de ejecución de sentencia y de venta judicial, págs. 188-212.

²³ *Recurso de certiorari KLCE201700600*, Anejo LXX, Urgente moción solicitando se resuelva moción de reconsideración a orden del 14 de febrero de 2017, denegando se anule el proceso de ejecución de sentencia y de venta judicial, págs. 217-220.

²⁴ *Recurso de certiorari KLCE201700600*, Anejo LXXI, Resolución, pág. 221.

- A. Erró Instancia al no declarar nulo el proceso de ejecución de sentencia, pues el gravamen que creaba la Ley del Registro de Sentencias, Ley del 8 de marzo de 1906, *supra*, no es uno autoejecutable, y la función de dicho estatuto es establecer prelación de créditos entre acreedores del mismo deudor.
- B. Erró Instancia al no declarar nulo el proceso de ejecución de sentencia de cobro de dinero con venta en pública subasta de un bien inmueble donde el acreedor por sentencia no tiene el gravamen real sobre el mismo, se requiere la previa anotación de un embargo sobre el inmueble a ser objeto de una venta judicial.
- C. Erró Instancia al no declarar nulo el proceso de ejecución de sentencia aún bajo la premisa de que se puede ejecutar directamente el gravamen creado por la Ley de Registro de Sentencias, por razón de que el gravamen por la sentencia fue anotado a favor del Banco Popular de Puerto Rico y no a favor de la parte que lo ejecutó.

En la misma fecha, la peticionaria nos solicitó que consolidáramos las dos peticiones de *certiorari* presentadas ante este Tribunal por ambos recursos referirse a la impugnación del proceso de subasta efectuado en ejecución de la misma sentencia.

Por su parte, el 2 de mayo de 2017, Granted presentó una *Oposición a recurso de certiorari*. Con respecto al primer y segundo señalamiento de error, argumentó que, según el derecho aplicable, era suficiente anotar el extracto de la sentencia a su favor. Sobre el tercer señalamiento de error, expresó, que no existía controversia sobre el hecho de que Granted es el cesionario del Banco Popular, por lo que tenía derecho a su reclamación.

El 7 de junio de 2017, emitimos una *Resolución* ordenando la consolidación de los recursos. Además, declaramos No Ha Lugar la solicitud de desestimación presentada por Granted por ser el planteamiento de falta de jurisdicción por prematuridad uno inmeritorio.

Con la comparecencia de las partes, procedemos a resolver el caso ante nos.

II. Exposición de Derecho

A. Recurso de *certiorari*

El auto de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC.*, 194 DPR 723 (2016). Es, en esencia, un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal de superior jerarquía la corrección de un error cometido por el tribunal inferior. *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal y encuentra su característica distintiva, precisamente, en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012). Claro, la discreción judicial no es irrestricta y ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79 (2001).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.52, por su parte, establece que el recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: (1) una resolución u orden bajo la Regla 56 (Remedios Provisionales) y la Regla 57 (Injunction) de Procedimiento Civil; (2) la denegatoria de una moción de carácter dispositivo y; (3) por excepción de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Por otra parte, el recurso de *certiorari* también resulta pertinente para cuestionar en alzada una resolución luego de emitida la sentencia. Al decir del tratadista Cuevas Segarra, *el recurso de certiorari sirve para*

revisar órdenes para las cuales no esté el recurso de apelación, por haber sido dictadas después de la sentencia. Cuevas Segarra, *V Tratado de Derecho Procesal Civil* 1508 (2nd. Ed., Pubs. JTS 2011). Ver, además, *Rivera García v. Joe`s European Shop*, 183 DPR 580 (2011).

Claro está, nuestra discreción judicial en la revisión de asuntos post sentencia ha de enmarcar en algunos de los criterios enumerados en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, en cuyo caso entonces se justificaría la intervención.²⁵ Tales criterios nos sirven de guía para poder determinar, de manera sabia y prudente, si procede nuestra intervención en el caso. *Torres Martínez v. Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96-97 (2008).

B. Ejecución de sentencia

Una parte, a cuyo favor se dicte una sentencia final y firme, tiene disponible el mecanismo de la ejecución de sentencia para hacerla efectiva. Regla 51 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32A LPRA Ap. V, R.51. En este sentido, “[e]l procedimiento de ejecución de sentencia le imprime continuidad a todo proceso judicial que culmina con una sentencia. Es necesario recurrir a la ejecución forzosa de una sentencia cuando la parte obligada incumple los términos de la sentencia”. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 247-248 (2007).

²⁵A. 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 deberá 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 causa 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.

Las normas atinentes a la ejecución de una sentencia final y firme se regulan por la Regla 51 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32A LPRA Ap. V, R.51. En particular, la R. 51.1 de Procedimiento Civil, 32A LPRA Ap. V, R.51.1, establece:

La parte a cuyo favor se dicte sentencia podrá ejecutarla mediante el procedimiento fijado en esta Regla 51, en cualquier tiempo dentro de cinco (5) años de ésta ser firme. Expirado dicho término, la sentencia podrá ejecutarse mediante autorización del tribunal, a moción de parte y previa notificación a todas las partes. Si después de registrada la sentencia se suspende su ejecución por una orden o sentencia del tribunal, o por efecto de ley, el tiempo durante el cual ha sido suspendida dicha ejecución deberá excluirse del cómputo de los cinco (5) años durante los cuales podrá expedirse el mandamiento de ejecución.

Como se desprende, dentro del término de los 5 años de estar final y firme, en los cuales se pretende hacer efectiva la sentencia, no se tiene que presentar moción al tribunal ni notificar a la parte contraria. *Avilés Vega v. Torres*, 97 DPR 144, 148 (1969). Al respecto, la notificación de la ejecución a la parte durante este tiempo se desfavorece por razón de que “tendría el efecto de prevenir al deudor dándole la oportunidad para esconder o transferir propiedades y frustrar así el propósito del mandato de ejecución”. *Id.* pág. 149.

El tratadista Hernández Colón indica que “[l]os procedimientos de ejecución varían a tenor con la naturaleza de la obligación que dimana de la sentencia”. R. Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis de Puerto Rico, Inc., 2017, pág. 636.

En el caso de la ejecución de sentencia por cobro de dinero, la Regla 51.2 de Procedimiento Civil, 32A LPRA Ap. V, R.51.2, dispone:

El procedimiento para ejecutar una sentencia u orden para el pago de una suma de dinero y para recobrar las costas concedidas por el tribunal será mediante un mandamiento de ejecución. El mandamiento de ejecución especificará los términos de la sentencia y la cantidad pendiente de pago. Todo mandamiento de ejecución será dirigido al alguacil o alguacila para ser entregado a la parte interesada. En todo caso de ejecución, incluso aquellos en los que se realice una venta judicial, el alguacil o alguacila entregará al Secretario o Secretaria el mandamiento debidamente diligenciado y cualquier sobrante que tenga en su poder dentro del término de quince (15) días a partir de la fecha en que se realice la ejecución.

Se podrá expedir un mandamiento de ejecución en virtud de una o más sentencias y órdenes en el mismo pleito. El mandamiento de ejecución se expedirá bajo la firma del Secretario o Secretaria y el sello del tribunal.

...

(Énfasis suplido.)

También, el tratadista Hernández Colón indica que “[l]ibrado el mandamiento al alguacil, éste lo diligencia incautándose de fondos pertenecientes al deudor por sentencia o embargando sus bienes muebles o inmuebles. Los fondos o bienes que serán objeto de la ejecución le son señalados al alguacil por la parte promovente mediante un escrito dirigido a este y denominado Señalamiento de Bienes”. Esta parte puede señalar indistintamente bienes muebles o inmuebles, o ambos”. *Id.*

En concordancia, la Regla 51.5 de Procedimiento Civil, 32A LPRC Ap. V, R 51.5 dispone:

Si el mandamiento de ejecución se dirige contra la propiedad del(de la) deudor(a) declarado(a) por sentencia, requerirá del(de la) alguacil(a) o de la persona designada por el tribunal que haga efectiva la sentencia con intereses y costas en los bienes de dicho(a) deudor(a). Cuando hayan bienes pertenecientes al(a la) deudor(a) declarado(a) por sentencia cuyo valor sea mayor que la suma determinada en aquélla con las costas incluidas, el(la) alguacil(a) o la persona designada por el tribunal deberá embargar únicamente la parte de los bienes que indique el(la) deudor(a), siempre que éstos sean ampliamente suficientes para cubrir el importe de la sentencia, los intereses devengados y las costas devengadas.

Los bienes embargados se venderán por el alguacil mediante venta judicial conforme establece la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32A LPRC Ap. V, R.51.7. R. Hernández Colón, *supra*, pág. 637.

En cuanto a si los bienes objeto de la venta judicial deben ser embargados antes de esta, nuestro más alto foro aclaró lo siguiente:

En *Rodríguez Soler v. Alonso*, 37 D.P.R. 344 (1927), establecimos la doctrina de que el embargo previo es un requisito necesario para la validez de la venta y adjudicación de bienes inmuebles en **ejecución de una sentencia dictada en pleito sobre cobro de dinero**. Sin embargo en el caso posterior de *Font v. Rosales Cueli*, 42 D.P.R. 627 (1931), ratificado en el de *Martínez v. Registrador*, 44 D.P.R. 638 (1933), y el de *Rosario v. Vega*, 47 D.P.R. 913 (1935), resolvió este Tribunal, interpretando el Art. 250 del Código de Enjuiciamiento Civil, hoy derogado pero incorporado a la Regla 51.5 de

Procedimiento Civil²⁶, que de acuerdo con su versión en inglés, **el embargo previo no era necesario, bastando una incautación (levy) y que la incautación es algo tan simbólico que puede decirse que se ha fundido en los procedimientos que culminaron en la venta.**²⁷

Ramery Vélez v. Banco Popular, 90 DPR 274, nota 3 (1964). J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Publicaciones JTS, 2011, T. IV, pág. 1455. (Énfasis suplido.)

C. Venta judicial

La Regla 51.7 de Procedimiento Civil, 32A LPR Ap. V, R.51.7, establece los requisitos a cumplirse para llevar a cabo la venta judicial. En primer lugar, debe haber un *Aviso de venta*, que describirá adecuadamente los bienes que se venderán y se hará referencia a la sentencia con expresión del sitio, el día y la hora en que se celebrará la venta. Antes de vender los bienes objeto de la ejecución, se publicará por dos (2) semanas mediante avisos por escrito visiblemente colocados en tres (3) sitios públicos del municipio en que ha de celebrarse dicha venta, tales como la alcaldía, el tribunal y la colecturía. Además, dicho aviso será publicado mediante edictos dos (2) veces en un diario de circulación general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y por espacio de dos (2) semanas consecutivas, con un intervalo de por lo menos siete (7) días entre ambas publicaciones. La copia 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

²⁶ Corresponía a la R. 51.5 de las Reglas de Procedimiento Civil de 1958, según enmendadas. Con la aprobación de las Reglas de Procedimiento Civil de 1979, según enmendadas, se adoptó sustancialmente la R. 51.5 de las de 1958 con excepción de que se eliminó la prioridad relativa a la naturaleza de los bienes sobre los cuales había de hacerse la ejecución (embargar bienes muebles antes de bienes inmuebles). Luego, con la aprobación de las Reglas de Procedimiento Civil de 2009, se enmendó la R. 51.5 para aclarar que el alguacil o la persona que designe el Tribunal podrá embargar aquella parte de los bienes del deudor que sea suficiente para cubrir no sólo el importe de la sentencia y los intereses devengados, sino también las costas. Como vemos, con la actual R. 51.5 de Procedimiento Civil, no se ha cambiado la norma expresada por nuestro más alto foro de que no es necesario el embargo previo para la validez de la venta judicial de bienes inmuebles en ejecución de una sentencia por cobro de dinero.

²⁷ Aun en acciones de ejecución de hipotecas no es indispensable el embargo de los bienes inmuebles objeto de la ejecución, **es decir, la anotación del embargo no es una condición sine qua non jurídica sino un derecho obstativo que pueden ejercer o no los acreedores.** A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Publicaciones JTS, 2011, T. IV, pág. 1445, haciendo referencia a *Font Rosales*, 42 DPR 627 (1931); *García v. Registrador*, 41 DPR 469 (1930).

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. Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, 32A LPRa Ap. V, R.51.7(a).

Luego de ello, procede la celebración de la subasta, la cual se deberá hacer al mejor postor.²⁸ Cuando se vendan bienes suficientes para cumplir con la orden de ejecución, no se podrán vender bienes adicionales. Regla 51.7(b) de Procedimiento Civil, 32A LPRa Ap. V, R.51.7(b).

Una vez verificada la venta, el alguacil procederá a levantar un Acta de subasta por escrito describiendo lo acontecido durante la subasta y la adjudicación en venta al mejor postor. El comprador pagará el importe de la venta en dinero efectivo o en cheque certificado a la orden del(de la) oficial en cuestión. En casos extraordinarios, el tribunal podrá ordenar cualquier otra forma de pago, la que constará en el aviso. Regla 51.7(d) de Procedimiento Civil. (Énfasis suplido.) Con respecto al *Acta de subasta*, nuestro más alto foro ha expresado:

[E]s deber insoslayable del alguacil levantar un acta de subasta **que refleje clara y fielmente lo acontecido en la misma.** Entre otras cosas, el alguacil deberá hacer constar la fecha, hora, sitio y forma en que se celebró la subasta, los licitadores que intervinieron, **las ofertas que se hicieron** hasta llegar a la venta o adjudicación de los bienes, una enumeración y relación de los bienes y cualquier otro particular que a su juicio debe figurar en el acto de subasta...**El acta así preparada, es el medio más fidedigno para verificar lo que realmente aconteció en la subasta, y los pormenores de la venta como fue efectuada.**

Coop. Ahorro y Créd. v. Registrador, 142 DPR 369, 382 (1997).

(Énfasis suplido.)

²⁸En *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR 503 (2011), nuestro Tribunal Supremo resolvió que no aplica el tipo mínimo en subastas celebradas de un bien inmueble en ejecución de sentencias por cobro de dinero, requisito que sí se requiere en las subastas celebradas en ejecución de hipotecas. En dicho caso, se pautaron los factores para la determinación de si resulta o no adecuado el precio pagado en la subasta producto de un trámite de ejecución por cobro de dinero, sin existir garantía hipotecaria.

Ahora, en caso de que el comprador se negara a pagar el importe de su postura por bienes que se le hayan adjudicado en una subasta celebrada en cumplimiento de una orden de ejecución, **el(la) oficial podrá en cualquier tiempo vender otra vez la propiedad al mejor postor, y si resulta pérdida, la parte afectada²⁹ podrá reclamar ante cualquier tribunal competente el importe de dicha pérdida al(a la) comprador(a) que se haya negado a pagar como queda dicho.** Asimismo, el(la) oficial podrá rechazar, a su arbitrio, cualquier postura subsiguiente que dicho(a) comprador(a) haga. Regla 51.7(c) de Procedimiento Civil, 32A LPRA Ap. V, R.51.7(c). Con respecto a lo anterior, en *Banco Gubernamental de Fomento para Puerto Rico v. Abarca Warehouses Corp.*, 109 DPR 132, 135 (1979), nuestro más alto foro interpretó:

[Se le] faculta al alguacil para promover otra subasta como medio de enfrentar la anomalía de un comprador a quien se le adjudica la buena pro y se niega a pagar el importe de su postura. No es éste necesariamente el único recurso del alguacil, quien también puede, como en este caso, tener por no hecha la oferta espuria y adjudicar los bienes al que le sigue en cuantía.

Luego de levantado el *Acta de subasta*, en caso de venta de propiedad inmueble, el(la) oficial encargado(a) de la venta otorgará escritura pública a favor del(de la) comprador(a) ante el notario o notaria que este(a) último(a) seleccione, abonando éste(a) el importe de tal escritura. Dicho otorgamiento constituye la transferencia real del dominio del inmueble de que se trate. Regla 51.7(d) de Procedimiento Civil. No obstante, **“contrario al acta de subasta, [la escritura pública de venta judicial] no tiene el propósito de reflejar lo acontecido en la subasta, sino que se otorga con el único fin de transferir el título de propiedad”.** *Coop. Ahorro y Créd. v. Registrador, supra*, pág. 382. (Énfasis suplido.)

²⁹ Según indica el tratadista Hernández Colón, **la parte afectada puede ser tanto el acreedor como el deudor por sentencia.** *R. Hernández Colón, supra*, pág. 647. (Énfasis suplido.) Además, indica que no se le reconoce la capacidad al alguacil para demandar por el importe de dicha pérdida al comprador que se haya negado a pagar, sino ese derecho se le reconoce a la parte afectada. *A. Cuevas Segarra, supra*, pág. 1470.

Por último, es menester señalar, que la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*, establece que “[e]n todos los casos en que se plantee que la parte promovente de un procedimiento de ejecución de sentencia no ha cumplido con alguno de los requisitos de esta regla, el tribunal, a solicitud de parte, celebrará una vista para resolver la controversia planteada”. (Énfasis suplido.)

D. Registro de sentencias en el Registro de la Propiedad bajo la anterior Ley Hipotecaria de 1979

La derogada Ley de 8 de marzo de 1906 conocida como Ley de Inscripción de Sentencias que Crean Gravámenes sobre Bienes Inmuebles (Ley de 8 de marzo de 1906), disponía que sería obligación del Secretario de cualesquiera de las Salas del Tribunal de Primera Instancia, siempre que la persona en cuyo favor se dictara una sentencia, o su agente, abogado o cesionario, extender y entregarle, mediante el pago de derechos, el extracto de dicha sentencia.³⁰ La Sección 4 de la Ley de 8 de marzo de 1906 enumera la información que debía constar en el extracto preparado por el Secretario del tribunal. Estos eran: (1) los nombres y apellidos de todos los demandantes y demandados en la sentencia; (2) el número de la demanda en que se dictare la sentencia, y el tribunal sentenciador; (3) la fecha en que fue dictada la sentencia; (4) la cuantía de dicha sentencia y la cantidad que de la misma quedare en descubierto y; (5) el tipo de interés, si alguno se especificare en la sentencia y las costas.³¹

Desde la aprobación de la Ley de 8 de marzo de 1906, los registradores de la propiedad llevaban un Registro de Sentencias, en el cual inscribieron literalmente los extractos de sentencias dictadas por los tribunales de Puerto Rico y por el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para Puerto Rico presentadas para inscripción. L.R. Rivera Rivera,

³⁰ 30 LPRA sec. 1801. Dicha Ley fue derogada por la Ley 210-2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

³¹ 30 LPRA sec. 1802.

Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño, Jurídica Editores, San Juan, 2012, pág. 75. Asimismo, llevaban un índice alfabético del Registro de Sentencias, en el cual constaba el nombre de cada demandante y cada demandado en la sentencia y el número de la página donde aparecía inscrito el extracto de la sentencia.³² *Id.*

Así, al presentarse para su inscripción ante el Registro de la Propiedad el extracto de una sentencia, el Registrador debía archivarlo en su despacho e inscribirlo inmediatamente en su Registro de Sentencias.³³

Luego de ser inscrito en el Registro de Sentencias, debía ser pasada al índice para así tener el efecto de un gravamen sobre todos los bienes inmuebles del demandado, no exentos de embargos, radicados en el distrito donde se inscribiere el correspondiente extracto, y sobre todos los inmuebles que el demandado o demandados posteriormente adquieren en dicho distrito.³⁴ *Id.* Dicho gravamen tenía el alcance y prelación que determinar el inciso 5 del Art. 1823 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5193.³⁵ *Id.* pág. 75-76.

³² 30 LPRA sec. 1804.

³³ 30 LPRA sec. 1806.

³⁴ *Id.*

³⁵ El Art. 1823 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5193, dispone:

Con relación a determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor, gozan de preferencia:

(1) Los créditos a favor del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, o de la correspondiente municipalidad, sobre los bienes de los contribuyentes por el importe de las cinco (5) últimas anualidades y la corriente no pagada, de las contribuciones que graviten sobre ellos.

(2) Los créditos por refacción agrícola, en cuanto a los frutos de las fincas objeto de la refacción.

(3) Los créditos de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de los años, y si fuere el seguro mutuo, por los dos (2) últimos dividendos que se hubiesen repartido.

(4) Los créditos hipotecarios y los refaccionarios, anotados e inscritos en el registro de la propiedad, sobre los bienes hipotecados o que hubiesen sido objeto de la refacción.

(5) Los créditos preventivamente anotados en el registro de la propiedad en virtud de mandamiento judicial, por embargo, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.

(6) Los refaccionarios no anotados ni inscritos, sobre los inmuebles a que la refacción se refiera, y sólo respecto a otros créditos distintos de los expresados en los incisos (2) a (5) de esta sección.

En *Hernández v. Medina*, 19 DPR 88, 90 (1913), nuestro más alto foro expresó que “[la Ley de 8 de marzo de 1906] crea[ba] **un sistema de gravámenes ocultos** en cierto modo, contrario al sistema establecido por la Ley Hipotecaria que exige la especificación de los gravámenes en cada una de las fincas afectadas por los mismos”. (Énfasis suplido.)

También, aclaró:

El gravamen impuesto por una sentencia...no constituye o crea un estado, interés o derecho de propiedad en los bienes que puedan quedar sujetos al cumplimiento de la misma; solamente **da derecho a que se establezca un embargo sobre dichos bienes con exclusión de otros intereses adversos posteriores a la sentencia**. Por lo general no es un gravamen de carácter específico que se impone sobre determinado inmueble del deudor declarado por la sentencia, sino que es un gravamen general sobre todos sus bienes inmuebles.

Id. (Énfasis suplido.)

Del mismo modo, expresó que “al quedar inscrita en el Registro una sentencia, ésta no tan solo se beneficia de la publicidad registral que el Registro provee, **sino también, su inscripción constituye una especie de garantía de Registro, que según Roca-Sastre, la asemeja -a las antiguas hipotecas judiciales-**”. *Santiago v. ELA*, 163 DPR 149, 164 (2004). (Énfasis suplido.)

Nuestro Tribunal Supremo, en reiteradas ocasiones, equiparó el alcance de un gravamen por sentencia con la anotación preventiva de demanda o embargo. *Viñas v. Gandí & Co.*, 25 DPR 800 (1917); *Crespo v. Tribunal Superior*, 83 DPR 568 (1961); *Santiago v. ELA, supra*. En particular, indicó:

[U]na vez inscrita la sentencia en el Registro de Sentencias y pasada al índice alfabético, la misma constituye un gravamen sobre todos los inmuebles del demandado (deudor por sentencia), no exentos de embargo, radicados en el distrito y sobre todos los inmuebles que el demandado adquiriere posteriormente en dicho distrito. **Ese gravamen especial, creado por ley, tiene el mismo alcance que los créditos preventivamente anotados en el Registro de la Propiedad en virtud de mandamiento judicial, por embargo, secuestros o ejecución de sentencias, sobre los bienes anotados, y sólo en cuanto a créditos posteriores.** *Hernández v. Medina, et al.*, 19 D.P.R. 88. No crea ni declara derecho alguno y no produce otros efectos que los de que el acreedor que la obtenga sea preferido

(Énfasis suplido.)

en cuanto a los bienes anotados, a los que tengan contra el mismo deudor créditos posteriores.

Crespo v. Tribunal Superior, supra, págs. 571-572. (Énfasis suplido.)

Asimismo, en *Santiago v. ELA, supra*, pág. 164, pronunció:

Este gravamen no crea o constituye un interés o derecho de propiedad en los bienes así gravados; **solamente da derecho a que se establezca un embargo sobre dichos bienes** en exclusión de otros intereses adversos posteriores a la sentencia. **El alcance de un gravamen por sentencia es el mismo que tiene la anotación preventiva hecha por embargo**, secuestro o ejecución de sentencias en virtud de mandamiento judicial, en cuanto a créditos posteriores. *Crespo v. Tribunal Superior, supra*, pág. 572.

(Énfasis suplido.)

Considerando lo dicho anteriormente, nuestro más alto foro ha enfatizado que “[l]a inscripción en el Registro de la Propiedad de una sentencia en cobro de dinero tiene serias consecuencias sobre los inmuebles propiedad del deudor por sentencia”. *Id.* (Énfasis suplido.)

E. Anotación preventiva de embargo

Dentro de las medidas provisionales, a las cuales puede recurrir un litigante que ha obtenido o que anticipa obtener una sentencia a su favor, se encuentra el embargo de bienes. Este último, tiene como propósito asegurar la efectividad de la sentencia. *PR Prod. Credit Assoc. v. Registrador*, 123 DPR 231, 245 (1989). El embargo sin fianza se puede conceder “si se gestiona después de sentencia (R.56.3), en cuyo caso puede autorizarse a moción de parte, y se efectuará, en caso de bienes inmuebles, anotándolo en el Registro de la Propiedad y notificándolo al demandado”. *Albaladejo v. Vilella Suau*, 106 DPR 331, 335 (1977). En cuanto a dicha anotación preventiva de embargo, nuestro más alto foro ha aclarado:

Citando al profesor Herminio Brau del Toro, en *Pérez Mercado v. Martínez Rondón, supra*, pág. 146, indicamos que la anotación preventiva de embargo no crea ni declara derecho alguno a favor del anotante, no altera la naturaleza de las obligaciones ni puede convertir en real e hipotecaria la acción que carezca de este carácter y no reserva rango como la mención. Además, expresamos que esta anotación preventiva se refiere a acciones que no conllevan modificación o extinción de algún derecho inscrito. **Por tanto, debe quedar claro que el objetivo principal de esta anotación preventiva es asegurar el crédito de un acreedor del titular del bien inscrito.**

Nieves Díaz v. González Massas, 178 DPR 820, 841-842 (2010).
(Énfasis suplido.)

III. Aplicación del Derecho a los hechos

En sus recursos presentados ante nuestra consideración, la peticionaria impugna el proceso de subasta llevado a cabo en ejecución de sentencia por cobro de dinero dictada en su contra. Primeramente, se hace menester aclarar que las normas relacionadas a la ejecución de hipoteca reguladas por la Ley Hipotecaria no aplican a los hechos del presente caso, puesto que se trata de un pleito de cobro de dinero en donde **no existe garantía hipotecaria**.

En el presente caso, el recurrido³⁶ obtuvo una sentencia en cobro de dinero a su favor el 18 de agosto de 2011, notificada el 30 del mismo mes y año, y el 31 de octubre del mismo año presentó una moción al TPI para ejecutarla. Luego de varios incidentes procesales, el recurrido reiteró su solicitud para ejecutar la sentencia a su favor mediante la venta en pública subasta de la propiedad inmueble objeto de este litigio. Dichas solicitudes fueron declaradas Ha Lugar por el foro primario y este ordenó a la Secretaría a que librara el mandamiento dirigido al alguacil vendiendo en pública subasta todo derecho, título, participación o interés que la peticionaria tuviera en la propiedad inmueble en controversia.³⁷ El mandamiento de ejecución dirigido al alguacil fue expedido por la Secretaria del TPI el 14 de mayo de 2015.³⁸

El correspondiente *Aviso de subasta*, según exige la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, describió el bien a venderse, relacionó la sentencia dictada, así como indicó el sitio, día y hora a celebrarse la pública

³⁶ El Banco Popular fue sustituido por Granted. *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XIX, págs. 40-43.

³⁷ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XXIV, Orden, pág. 47.

³⁸ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XXV, Mandamiento, págs. 48-49.

subasta.³⁹ Se pautó la celebración de la subasta para el 24 de julio de 2015. Según se desprende del expediente judicial, se cumplieron con los requisitos de debido proceso de ley del *Aviso de subasta*.⁴⁰

Finalmente, el 29 de enero de 2016, el mismo recurrido **compró el referido inmueble por la suma de \$85,017.89, según consta en el Acta de subasta levantado**.⁴¹ (Énfasis provisto.) En ese mismo día se otorgó la Escritura Núm. 7 de Venta judicial.⁴² A solicitud del recurrido, el TPI decretó el lanzamiento de la peticionaria o cualquier otra persona que estuviera ocupando la propiedad en controversia.

Posteriormente, la peticionaria compareció ante el TPI para impugnar la subasta y la venta judicial realizada. Inconforme con las determinaciones del TPI, instó dos recursos de *certiorari* ante este foro intermedio.

En su recurso de *certiorari*, KLCE201700343, la peticionaria argumentó que Granted, al no depositar la diferencia entre lo que ofreció en la subasta y el valor de la sentencia a su favor, incurrió en un acto que, de acuerdo con la Regla 51.7 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, supone la nulidad absoluta de la subasta. Insistió que, en ausencia del referido depósito, la venta judicial no se había perfeccionado. Por otro lado, manifestó que las actas de subasta no podían ser enmendadas en aspectos fundamentales como en el presente caso. En sus dos señalamientos de error de dicho recurso, adujo que el TPI incidió al autorizar la enmienda efectuada por Granted al *Acta de subasta* original al reducir sustancialmente el precio, por el cual se le adjudicó la buena pro del inmueble en controversia, de modo que ya no quedaba diferencia que depositar (diferencia entre el crédito de la sentencia y la buena pro mediante la cual le fue adjudicada la subasta a Granted). En su oposición,

³⁹ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XXVI, Aviso de subasta, págs. 50-51.

⁴⁰ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XXXI, Documentos acreditativos, págs. 61-65.

⁴¹ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XXXII, Acta de subasta, pág. 66.

⁴² *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo III, Escritura de Venta judicial, págs. 199-205.

Granted sostuvo que fue el único licitador que compareció y que su intención fue licitar con la totalidad de su crédito, por lo cual, no tenía que depositar cantidad alguna.

En su segundo recurso de *certiorari*, KLCE201700600, la peticionaria sostuvo que, no era suficiente la anotación de la sentencia por cobro de dinero dictada en su contra en el Registro de Sentencias bajo la anterior Ley Hipotecaria de 1979 para haber podido ejecutar dicha sentencia mediante la venta en pública subasta del inmueble en litigio, sino que, para ello, se requería la previa anotación de embargo sobre dicho inmueble. Enfatizó que el gravamen que creaba la Ley de 8 de marzo de 1906 no era uno autoejecutable y que solo perseguía establecer la prelación de créditos entre acreedores del mismo deudor. La peticionaria señaló que el TPI incidió al acoger el planteamiento de Granted de que el trámite procesal del Registro de Sentencias era suficiente en derecho. Por último, señaló que, aun sosteniendo que fuera correcto ejecutar el gravamen creado por la Ley de 8 de marzo de 1906, en el presente caso, Granted no podía realizarlo por razón de que el gravamen consta inscrito a favor del Banco Popular y no a favor de Granted.

Procedemos a discutir en conjunto los errores señalados por la peticionaria.

Con respecto al planteamiento de la negativa de Granted a depositar la diferencia entre el crédito de la sentencia y el valor de la buena pro como incumplimiento de los requisitos del proceso de venta judicial, le asiste la razón **a la peticionaria**. Es decir, el comprador quien resultó ser el mejor postor está obligado a pagar el importe de la venta. Regal 51.7(d) de Procedimiento Civil, *supra*. Sin embargo, ante el incumplimiento con alguno de los requisitos de la Regla 51.7 de Procedimiento Civil, *supra*, el remedio que dispone la Regla 51.7(a) de Procedimiento Civil, *supra*, es que el tribunal, a solicitud de parte, celebrará una vista para resolver la

controversia planteada. De acuerdo con el expediente judicial, el 4 de enero de 2017, a solicitud de la peticionaria, el TPI celebró una vista para resolver los asuntos planteados con respecto a si se debía o no hacer una anotación preventiva de embargo anterior a la venta judicial del bien inmueble en controversia y sobre la diferencia que tenía que haber consignado Granted como comprador en el acto de la subasta.

De la *Minuta*⁴³ de dicha vista, se desprende que no se ha acordado cambiar la oferta de Granted a base de la cual obtuvo la buena pro y que fue consignada en el *Acta de subasta* original, sino que el foro primario le expresó a Granted que, **“si el cálculo de satisfacer la sentencia fue uno incorrecto, la diferencia deberá consignarse”**. (Énfasis provisto.) En contestación, la representación legal de Granted solicitó presentar su planteamiento por escrito, a lo cual el TPI accedió concediéndole término.⁴⁴ Luego, Granted instó una *Moción en cumplimiento de orden* anejando un *Acta de subasta enmendada* indicando que *atemperó el ofrecimiento hecho al balance de la deuda de la sentencia por cobro de dinero*.⁴⁵ Esto es, en lugar de esgrimir su planteamiento como había solicitado, Granted presentó una llamada *Acta de subasta enmendada* con la que sustituyó la oferta a base de la cual obtuvo la buena pro por el valor del crédito de la sentencia, tratando de evitar con tal curso de acción tener que depositar diferencia alguna.⁴⁶ De este modo, a través de la denominada *acta de subasta enmendada* propuesta por Granted, pretendió librarse de pagar la diferencia pendiente.

Sin justificación que lo sostuviera, el TPI acogió la enmienda al acta de subasta propuesta por Granted, con lo que dio por cumplida su orden y

⁴³ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XLVIII, Minuta, págs.124-125.

⁴⁴ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XLVIII, Minuta, pág. 125.

⁴⁵ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo L y LI, Acta de subasta enmendada y Moción en cumplimiento de orden, pág. 127-128.

⁴⁶ En particular, indicó que “en ánimo de evitar controversias, se utilizó el propio cálculo de balance reconocido y utilizado por la parte demandada en sus mociones, a saber, \$57,447.46”. *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo LI, Moción en cumplimiento de orden, pág. 128.

satisfecho el cobro de deuda sin balance que reponer. Incidió al así obrar el foro primario.

La Regla 51.7(d) de Procedimiento Civil, *supra*, indica que el *Acta de subasta* como requisito del proceso de venta judicial, es un documento en el cual se describe lo acontecido durante la subasta y la adjudicación en venta al mejor postor. El *Acta de subasta* debe **reflejar clara y fielmente** lo acontecido en la subasta, a lo que se refiere que se deja constancia de la fecha, hora, sitio y forma en que se celebró la subasta, los licitadores que intervinieron, las ofertas que se hicieron hasta llegar a la venta o adjudicación de los bienes y cualquier otro particular. *Coop. Ahorro y Créd. v. Registrador, supra*, pág. 382. (Énfasis suplido.) En este sentido, “el acta así preparada es el medio **más fidedigno** para verificar **lo que realmente aconteció en la subasta y los pormenores de cómo se efectuó la venta**”. *Id.* (Énfasis suplido.) De lo anterior denotamos que es indispensable que el *Acta de subasta* levantado **refleje lo que ocurrió exactamente en la subasta**. Contario a ello, en este caso, claramente Granted recurrió a la enmienda *del Acta de subasta* con el ánimo de evitar tener que consignar la diferencia entre la cantidad de dinero que la peticionaria adeudaba frente al valor por el cual se vendió el inmueble ejecutado. Dicha actuación no corresponde a lo fielmente ocurrido en la subasta, por lo cual la alteración al *Acta de subasta* no debió haber sido permitida.

Como consecuencia, una vez verificada la venta y levantada el *Acta de Subasta* por escrito describiendo lo acontecido allí, procedía que el TPI ajustara su determinación al contenido de dicha *Acta*. Tal ejercicio comportaba reconocer que el valor de la sentencia dictada en favor de Granted fue por **\$42,147.53**, (lo que correspondía propiamente a su acreencia), pero el resultado de la subasta mediante la cual este **compró el referido inmueble fue por la suma de \$85,017.89**, diferencia que debió haber sido reconocida y ordenado su depósito en el TPI. De esta manera,

efectuado el cálculo matemático, se obtiene que Granted venía obligado a depositar \$27,570.43 a favor de la peticionaria.⁴⁷

Por otro lado, la peticionaria aduce que se requería cumplir con el requisito de la anotación de un embargo previo a realizar la venta judicial del bien inmueble en ejecución de sentencia por cobro de dinero. No le asiste la razón. Como anticipado, distinto a lo planteado por la peticionaria en ejecuciones de sentencia por cobro de dinero, no se requiere embargar. Cuevas Segarra, *supra*, pág. 1455. *Ramery Vélez v. Banco Popular, supra*, nota 3. Además, aun en acciones de ejecución de hipotecas no es indispensable el embargo de los inmuebles objeto de la ejecución, es decir, la anotación del embargo no es una condición *sine qua non* jurídica sino un derecho obstativo que pueden ejercer o no los acreedores. Cuevas Segarra, *supra*, pág. 1445. Aun sosteniendo el planteamiento por la peticionaria de que sí se requería anotar el embargo previamente, siguiendo las expresiones por nuestro más alto foro, la inscripción de la sentencia por cobro de dinero en el Registro de Sentencias equivale a la anotación preventiva de embargo. *Crespo v. Tribunal Superior, supra*, págs. 571-572. Como mencionamos anteriormente, la anotación o inscripción de una sentencia en el Registro de la Propiedad constituye un gravamen especial creado por ley. Tiene el mismo alcance que los créditos previamente anotados en virtud de mandamiento judicial por embargo, secuestros o ejecución de sentencias. Tanto el gravamen creado por la Ley de 8 de marzo de 1906 como la anotación preventiva de embargo tienen como propósito asegurar la efectividad de la sentencia. Por lo tanto, la anotación de la sentencia en el Registro de Sentencias del 24 de marzo de 2015⁴⁸ constituyó

⁴⁷ En su recurso de *certiorari*, KLCE201700343, la peticionaria alude a la acción civil por cobro de dinero y ejecución de hipoteca por la vía ordinaria, DCD2016-2063, instada por el Banco Santander tanto en su contra como en contra de Granted. En dicho caso se dictó sentencia de archivo por desistimiento debido a que la peticionaria satisfizo las mensualidades vencidas y reclamadas en la demanda por el Banco Santander.

⁴⁸ *Recurso de certiorari KLCE201700343*, Anejo XL, Certificación de propiedad inmueble, págs. 101-102.

un gravamen sobre todo inmueble perteneciente a la peticionaria, deudora de la sentencia, que no estén exentos de embargo en Puerto Rico y sobre todos los que adquiriera en el futuro. Tal gravamen goza de preferencia en cuanto a créditos posteriores a su inscripción. Es decir, Granted podía reclamar su crédito de cualquiera de los bienes que componen el patrimonio de la peticionaria.

En cuanto al último error señalado por la peticionaria en su segundo recurso de *certiorari*, no existe controversia sobre que Granted sustituyó al Banco Popular mediante cesión, por lo cual tiene derecho a ejecutar la sentencia por cobro de dinero a su favor. El asunto no merece mayor elaboración. A tenor, los errores levantados en el segundo recurso de *certiorari* no fueron cometidos.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, expedimos el auto de *certiorari* en los recursos de epígrafe, revocamos la *Orden* del 25 de enero de 2017 y confirmamos la *Orden* del 14 de enero de 2017 que declaró No Ha Lugar a la anulación del proceso de ejecución de sentencia. Por consiguiente, ordenamos al recurrido a depositar en el TPI a favor de la peticionaria la diferencia (\$27,570.43) más intereses legales acumulados desde el 29 de enero de 2016, entre el valor de la sentencia (\$57,447.46) y el de la buena pro (\$85,017.89) mediante la cual le fue adjudicada la subasta a su favor.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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