

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

<p>James Patrick Smyth Delgado and Sheila Ivonne Puig Caballero</p> <p>Apelantes</p> <p>v.</p> <p>Oriental Bank &amp; Trust and José Ramón Carrión Morales, Chapter 13 Trustee</p> <p>Apelados</p> <p>United States Bankruptcy Appellate Panel For The First Circuit</p> <p>Tribunal Solicitante</p>	<p>Certificación</p> <p>2007 TSPR 12</p> <p>170 DPR _____</p>
--	---

Número del Caso: CT-2006-4

Fecha: 22 de enero de 2007

Abogado de la Parte Apelante:

Lcdo. José A. León Landrau

Abogados de la Parte Apelada:

Lcda. Vanessa M. Torres Quiñones  
Lcdo. Jorge Martínez Landrón

Materia: Certificación

Este documento constituye un documento oficial del Tribunal Supremo que está sujeto a los cambios y correcciones del proceso de compilación y publicación oficial de las decisiones del Tribunal. Su distribución electrónica se hace como un servicio público a la comunidad.

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

James Patrick Smyth Delgado and  
Sheila Ivonne Puig Caballero  
Apelantes

v.

Oriental Bank & Trust and  
José Ramón Carrión Morales,  
Chapter 13 Trustee  
Apelados

CT-2006-4

United States Bankruptcy  
Appellate Panel For The First  
Circuit  
Tribunal Solicitante

RESOLUCION

San Juan, Puerto Rico, a 22 de enero 2007

Atendida la petición de certificación presentada en el caso de epígrafe, se anula el auto y se deniega la misma por estar igualmente dividido el Tribunal.

Lo acordó el Tribunal y certifica la Secretaria del Tribunal Supremo. El Juez Presidente señor Hernández Denton emite un Voto de conformidad. La Juez Asociada señora Rodríguez Rodríguez emite un Voto disidente al cual se le unen el Juez Asociado señor Fuster Berlinger y la Jueza Asociada señora Fiol Matta.

Aida Ileana Oquendo Graulau  
Secretaria del Tribunal Supremo

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

James Patrick Smyth Delgado and  
Sheila Ivonne Puig Caballero  
Apelantes

v.

Oriental Bank & Trust and  
José Ramón Carrión Morales,  
Chapter 13 Trustee  
Certificación  
Apelados

CT-2006-4

United States Bankruptcy  
Appellate Panel For The First  
Circuit  
Tribunal Solicitante

Voto de Conformidad emitido por el Juez Presidente SEÑOR  
HERNÁNDEZ DENTON

San Juan, Puerto Rico, a 22 enero de 2007.

Entendemos que, con la desestimación del pleito por la Corte de Quiebra de los Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico (en adelante, la Corte de Quiebra) y la consiguiente desestimación de la apelación por el Panel de Apelaciones de Quiebra de los Estados Unidos para el Primer Circuito (en adelante, el Panel de Apelaciones de Quiebra), la cuestión certificada ante nosotros se tornó académica. A la luz de los principios de justiciabilidad que gobiernan nuestra función revisora, debemos abstenernos de intervenir en este caso. Por ende, coincidimos con la Resolución del Tribunal que anula el auto expedido y deniega la petición de certificación.

## I.

Oriental Bank & Trust (en adelante, Oriental) presentó una demanda de cobro de dinero y ejecución de hipoteca por vía ordinaria contra James Patrick Smyth y Shayla Ivonne Puig Caballero (en adelante, los deudores) en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas. Así las cosas, en la venta judicial Oriental se adjudicó uno de los inmuebles de los deudores.

Antes de que se otorgara la escritura de venta judicial, los deudores presentaron una petición de quiebra ante la Corte de Quiebra. En vista de que el Tribunal de Primera Instancia ordenó que se expidiera el mandamiento para lanzar a los deudores, Oriental presentó una moción ante la Corte de Quiebra, solicitando que se levantara la paralización automática para permitirle lanzar a los deudores. Arguyó que el bien inmueble no era parte del caudal de quiebra y que le pertenecía ya que había adquirido el dominio sobre el mismo mediante la adjudicación en la venta judicial. No obstante la oposición de los deudores, la Corte de Quiebra levantó la paralización automática.

Oportunamente los deudores recurrieron al Panel de Apelaciones de Quiebra. Como no existe un precedente claro, el Panel de Apelaciones de Quiebra nos certificó que aclaremos si el dominio sobre el inmueble objeto de un procedimiento ordinario de ejecución hipotecaria se

transfiere al momento de la adjudicación o mediante la escritura de venta judicial.

Sin embargo, posteriormente la Corte de Quiebra desestimó el caso porque los deudores incumplieron con el plan de pago. En vista de ello, los deudores presentaron una moción ante nosotros, solicitando el archivo del recurso de certificación por haberse tornado académico. Por su parte, Oriental se opuso al archivo, argumentando que la cuestión certificada es una recurrente y capaz de evitar la revisión judicial. Finalmente, el Panel de Apelaciones de Quiebra desestimó la apelación a instancia de los deudores. En atención a este tracto procesal, resolvemos.

## II.

La doctrina de la justiciabilidad de las causas gobierna el ejercicio de la función revisora de los tribunales, fijando la jurisdicción de los mismos. Dicha doctrina nace del principio elemental de que los tribunales existen únicamente para resolver controversias genuinas surgidas entre partes opuestas, que tienen un interés real en obtener un remedio judicial que haya de afectar sus relaciones jurídicas. Esto es, para el ejercicio válido del poder judicial se requiere la existencia de un caso o controversia real. *Ortiz v. Panel F.E.I.*, 2001 T.S.P.R. 134, res. el 8 de octubre de 2001.

Como corolario de la doctrina de justiciabilidad, los tribunales están impedidos de emitir opiniones consultivas. De lo contrario, se producirían decisiones en el vacío, en el abstracto, o bajo hipótesis de índole especulativa, y los tribunales, contrario a su función, estarían actuando como asesores o consejeros. *Com. de la Mujer v. Srio de Justicia*, 109 D.P.R. 715 (1980); *E.L.A. v. Aguayo*, 80 D.P.R. 552 (1968).

En vista de que la justiciabilidad es una doctrina auto-impuesta, los propios tribunales deben preguntarse y evaluar si es o no apropiado entender en un determinado caso, mediante un análisis que les permite ejercer su discreción en cuanto al límite de su poder constitucional. *Rexach v. Ramírez Vélez*, res. el 15 de junio de 2004, 2004 T.S.P.R. 97.

Por otro lado, el procedimiento de certificación inter-jurisdiccional es el instrumento procesal adecuado que permite a un tribunal someter, para una contestación definitiva, a otro tribunal de jurisdicción distinta, preguntas sobre cuestiones que se refieren al derecho de esa jurisdicción. Las contestaciones a esas preguntas obligan en cualquier procedimiento judicial ulterior entre las mismas partes, bajo la doctrina de cosa juzgada. *Guzmán v. Calderón*, 2005 T.S.P.R. 33, res. el 23 de marzo de 2005.

La certificación es el medio más directo, rápido y económico para que un tribunal federal obtenga una

interpretación autorizada sobre el derecho estatal. En virtud de este procedimiento, las controversias no resueltas en el derecho estatal son transferidas directamente al foro de mayor jerarquía del estado mediante la certificación por la Corte federal de preguntas específicas para precisar una cuestión definitiva que obligue a las partes. *Id.*

De tal manera, el mecanismo de la certificación permite preservar y respetar la función prístina de las cortes estatales de interpretar y formular el derecho de los estados. Además, ofrece la ventaja de evitar que las partes tengan que iniciar un nuevo pleito en los tribunales estatales, siguiendo todo el trámite judicial, usualmente lento y costoso, hasta obtener una interpretación final y firme sobre el derecho estatal. *Pan Ame. Comp. Corp. v. Data Gen. Corp.*, 112 D.P.R. 780 (1982).

Según establecido por la nueva Ley de la Judicatura de 2003, este Tribunal "mediante auto de certificación podrá conocer de un asunto que fuera certificado por el Tribunal Supremo de los Estados Unidos de América, un Tribunal de Circuito de Apelaciones de Estados Unidos de América, un Tribunal de Distrito de los Estados Unidos de América o el más alto tribunal apelativo de cualquiera de los estados de los Estados Unidos de América, cuando existe ante el tribunal solicitante cualquier asunto judicial en el que estén implicadas cuestiones de derecho

puertorriqueño que puedan determinar el resultado del mismo y respecto al cual, en la opinión del tribunal solicitante, no existan precedentes claros en la jurisprudencia de este Tribunal". Artículo 3.002 de la Ley de la Judicatura de Puerto Rico, 4 L.P.R.A. Sec. 24s.

Por tanto, nuestra capacidad de conocer en materia de certificación no es absoluta. Es necesario: 1) que haya un asunto judicial existente ante el tribunal solicitante; 2) que implique cuestiones de derecho puertorriqueño; 3) que puedan determinar el resultado del pleito; y 4) que no existan precedentes claros en nuestra jurisprudencia.

Estos requisitos revelan la naturaleza de la certificación como mecanismo en apoyo a otra jurisdicción. Nuestra intervención en una certificación se justifica en cuanto exista un pleito ante el tribunal solicitante, en el cual lo que se determine finalmente por el tribunal certificado produzca efectos concretos.

Esto se debe a que la certificación no puede eludir el principio fundamental que fija el sentido y el propósito de la función judicial. Nos referimos al hecho de que la función judicial sólo puede ejercerse para resolver controversias concretas, reales y efectivas entre litigantes que reclaman derechos opuestos ante un tribunal. *E.L.A. v. Aguayo, supra*. Es necesario, por tanto, que la certificación satisfaga cabalmente el principio elemental de justiciabilidad no sólo en nuestro

foro, sino, además, en el foro federal. *Pan Ame. Comp. Corp. v. Data Gen. Corp., supra.*

Una de las manifestaciones concretas del principio de justiciabilidad es la doctrina de academicidad. Un caso es académico cuando el paso del tiempo o los cambios fácticos o judiciales acaecidos durante el trámite en el tribunal causan que el pleito pierda su carácter adversativo, de manera que el remedio que pueda adoptar el tribunal no ha de llegar a tener efecto real alguno en cuanto a esa controversia. Una vez se determina que ha desaparecido el carácter adversativo entre los intereses de las partes involucradas, los tribunales pierden su jurisdicción en el pleito y, por tanto, deben abstenerse de considerar el caso en sus méritos. Con esta limitación sobre el poder de los tribunales, se persigue evitar el uso innecesario de los recursos judiciales y obviar pronunciamientos autoritativos de los tribunales que resulten superfluos. *C.E.E. v. Depto. De Estado*, 134 D.P.R. 927 (1993); *E.L.A. v. Aguayo, supra.*

Sin embargo, existen varias excepciones a la doctrina de academicidad: a saber, cuando se plantea una cuestión recurrente y que por su naturaleza evade o se hace muy difícil la adjudicación ante los tribunales; en aquellos casos en que la propia demandante termina voluntariamente su conducta ilegal; si la situación de hechos ha sido modificada por el demandado, pero no tiene visos de permanencia; en los casos en que el tribunal ha

certificado un pleito de clase y la controversia se tornó académica para un miembro de la clase, mas no para el representante de la misma; o aquellos casos que aparentan ser académicos, pero que en realidad no lo son por sus consecuencias colaterales. *El Vocero v. Junta de Planificación*, 121 D.P.R. 115 (1988).

La excepción sobre el carácter recurrente o repetitivo de la controversia exige el estudio de tres factores: la probabilidad de la recurrencia; las partes involucradas en el procedimiento; y la probabilidad de que la controversia evada adjudicación o revisión judicial. El elemento principal en el proceso de concluir si una determinación afirmativa de academicidad promoverá la finalidad de la autolimitación judicial es la probabilidad de recurrencia. Cuando existe la probabilidad de que la controversia se repita o recurra, los tribunales debemos considerar el asunto planteado a pesar de que el mismo haya advenido académico. Además, debe existir una probabilidad sustancial de que la controversia, a pesar de ser recurrente, evite la adjudicación. Esto sucede con mayor frecuencia en aquellas controversias que son de por sí de muy corta duración, aunque pueden existir otras que ocasionen que una controversia eluda la revisión judicial. *Asociación de Periodistas v. González Vázquez*, 127 D.P.R. 704 (1991).

En conclusión, un dictamen judicial en una controversia académica, en cuanto ofrece una solución que no tiene efectos prácticos sobre las partes, constituye una opinión consultiva. *Emp. Pur. Des., Inc. v. H.I.E. Tel.*, 150 D.P.R. 924 (2000); *Angueira v. J.L.B.P.*, 150 D.P.R. 10 (2000). De no verificarse ninguno de los supuestos excepcionales antes mencionados, el ejercicio de la facultad revisora por los tribunales en un caso académico constituye una actuación contraria a la doctrina de justiciabilidad.

### III.

A la luz del derecho aplicable, entendemos que el caso ante nuestra consideración no es uno justiciable. Veamos.

Se nos planteó una cuestión del derecho puertorriqueño, la cual surgió de un caso que no estaba pendiente de adjudicación ante nosotros. Mediante recurso de certificación, el Panel de Apelaciones de Quiebra nos pidió aclarar esa cuestión ineludible para resolver el caso que tenía ante su consideración.

A la luz de la doctrina de justiciabilidad, estamos impedidos de emitir opiniones en ausencia de un caso o controversia real. Por vía excepcional, el mecanismo de la certificación nos permite atender una cuestión del derecho local aun cuando no haya un caso pendiente de adjudicación ante nosotros. Sin embargo, para conocer de un asunto certificado se requiere que exista un pleito

pendiente de ser resuelto ante otro tribunal y que la cuestión certificada pueda determinar el resultado del mismo.

Se trata de una aparente excepción a la doctrina de justiciabilidad. Lo que hace justiciable una cuestión certificada es el hecho de que exista un pleito, aunque ante otro tribunal, en función del cual estamos decidiendo. Nuestra intervención queda así justificada por existir una controversia genuina entre partes opuestas, que tienen un interés real en nuestro pronunciamiento, el cual afectará sus relaciones jurídicas.

Ahora bien, nos preguntamos si procede nuestra intervención cuando, antes de que nos pronunciemos sobre una cuestión certificada, se desestima el pleito en relación al cual se nos solicitó la certificación. A la luz de la doctrina de justiciabilidad, nuestra contestación debe ser en la negativa.

La misma naturaleza y el propósito del recurso de certificación imponen que los requisitos de la certificación subsistan en el momento en que emitimos nuestro pronunciamiento. En específico, por la manera peculiar de operar de la certificación, es esencial que, al momento en que nos pronunciemos, el tribunal que nos certificó aún tenga ante su consideración el pleito. De lo contrario, emitiríamos una opinión consultiva.

En el caso *a quo*, después de presentada la certificación, la Corte de Quiebra desestimó el pleito y el Panel de Apelaciones de Quiebra desestimó la apelación. Por ende, antes de nosotros decidir la cuestión certificada, el pleito en función del cual se justificaba nuestra intervención ya no está pendiente de adjudicación.

Conforme a los principios de justiciabilidad esbozados, procede desestimar la certificación por haberse vuelta académica. Cualquier pronunciamiento en ese sentido constituiría una opinión consultiva impermisible. En efecto, al desestimarse el pleito ante la Corte de Quiebra se perdió el carácter adversativo de los intereses entre las partes y, por tanto, nuestro pronunciamiento no tendría efecto real alguno.

Estamos ante un caso claramente académico, en relación al cual no se cumple ninguna de las excepciones que justificarían nuestra intervención. Aun cuando se trata de una cuestión que podría repetirse, entendemos que no sería susceptible de evadir la revisión judicial. En efecto, el pleito se tornó académico por razón de la desestimación y no porque la controversia sea de corta duración. Una vez la Corte de Quiebra y el Panel de Apelaciones de Quiebra desestimaron el pleito por ser académico, procede que nosotros también anulemos el auto expedido por haberse tornado académico el recurso que originó la certificación. Por ende, estamos conformes

con la Resolución del Tribunal que anula el auto expedido y deniega la petición de certificación.

Federico Hernández Denton  
Juez Presidente

EN EL TRIBUNAL SUPREMO DE PUERTO RICO

James Patrick Smyth Delgado and  
Sheila Ivonne Puig Caballero  
Apelantes

v.

Oriental Bank & Trust and  
José Ramón Carrión Morales,  
Chapter 13 Trustee  
Apelados

CT-2006-4

United States Bankruptcy  
Appellate Panel For The First  
Circuit  
Tribunal Solicitante

Voto Disidente emitido por la Juez Asociada señora Rodríguez Rodríguez al cual se le unen el Juez Asociado señor Fuster Berlingeri y la Jueza Asociada señora Fiol Matta.

San Juan, Puerto Rico, a 22 de enero 2007

Disiento de la determinación del Tribunal de anular el auto, denegando la petición de certificación que nos fue solicitada por el Panel de Apelaciones de Quiebras de los Estados Unidos para el Primer Circuito. Con nuestra decisión nos negamos a resolver concluyentemente una controversia de derecho civil puertorriqueño, real y recurrente, que se plantea comúnmente ante el Tribunal de Quiebras y que hasta ahora ha evitado la revisión judicial. Nuestra renuencia a intervenir poco abona a la interrelación judicial armoniosa entre ambos foros e incumplimos además con nuestro deber de pautar el Derecho puertorriqueño.

El presente recurso de certificación plantea la siguiente controversia: si, en el procedimiento ordinario de ejecución hipotecaria, un deudor o tercer poseedor pierde su dominio sobre el inmueble ejecutado cuando se perfecciona la venta judicial o cuando se otorga la correspondiente escritura pública. Resolvemos que, generalmente, la transferencia dominical precisa del instrumento público

### I.

Los hechos pertinentes son estos.<sup>1</sup> Oriental Bank and Trust ("Oriental") instó una acción ordinaria sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra James Patrick Smyth Delgado y Sheyla Ivonne Puig Caballero ("deudores") en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas. Efectuados los procedimientos de rigor, hubo una venta judicial el 28 de abril de 2005. Allí se adjudicó un inmueble de los demandados a Oriental, quien recibió la *buena pro*. Sin embargo, estos presentaron una petición de quiebra el 3 de mayo de 2005, antes de que el alguacil otorgara la escritura de venta judicial. El 15 de junio de 2005, a instancia de Oriental, el Tribunal de Primera Instancia ordenó que se expidiera el Mandamiento para lanzar a los deudores,

---

<sup>1</sup> Véase: *Memorandum and Order Certifying and Requesting Consideration of Legal Question to the Puerto Rico Supreme Court* ("Memorandum and Order"), págs. 2-3; *Acta de Subasta*, Apéndice del *Alegato de Oriental Bank and Trust* ("Apéndice"), págs. 39-40; *Orden del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas*, de 15 de julio de 2005, Apéndice, págs 41-42.

Por otro lado, Oriental presentó una moción ante el Tribunal de Quiebra, el 13 de junio de 2005, para que éste levantara la paralización automática y le permitiera procurar el lanzamiento ("evict") de los demandados en el Tribunal de Primera Instancia. Adujo que el inmueble era suyo, pues la adjudicación mediante venta judicial le bastó para adquirir el dominio. Respondieron los demandados que, ausente la tradición instrumental, el inmueble pertenecía al caudal de quiebra. El Tribunal acogió la posición de Oriental y levantó la paralización el 2 de septiembre de 2005. Los demandados acudieron oportunamente al Panel de Apelaciones de Quiebra de los Estados Unidos para el Primer Circuito ("Panel").

El Panel, a su vez, presentó *motu proprio* un recurso de certificación ante nos. Observó, en primer lugar, que la caracterización del derecho puertorriqueño resulta determinante en este caso. Según la sección 541(a)(1) del Código de Quiebra, 11 U.S.C.A. § 541(a)(1), el caudal de quiebra incluye "all legal or equitable interests of the debtor in property as of the commencement of the case". Se entiende que el derecho federal determina si un 'interés en propiedad' es parte del caudal, mientras que el derecho estatal determina si existe tal interés. Así, se ha resuelto que la sección 541 incluye cualquier derecho propietario ("rights to property") que tenga el deudor dentro de la jurisdicción del tribunal al momento de presentar su petición de quiebra, mas no aquellos bienes sobre los cuales haya perdido todo interés propietario,

antes de la petición, por vía de ejecución o desahucio ("eviction"). Consecuentemente, para determinar si el inmueble aquí disputado es parte del caudal de quiebra, huelga saber si la venta judicial privó a los demandados de todo interés propietario sobre el mismo.

El Panel continúa señalando que los tribunales de quiebra se han dividido con respecto al efecto de una venta judicial al amparo del procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca. Algunos han entendido que la Regla 51.8 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III, caracteriza la escritura de venta judicial como un requisito *sine qua non* para la transferencia del dominio, lo cual significa que el deudor tiene un interés en propiedad hasta el otorgamiento de dicho instrumento. Otros tribunales han resuelto, al amparo de *Ríos Méndez v. Banco Popular*, 81 D.P.R. 378 (1959), que la escritura de venta judicial es un acto simbólico cuya ausencia no impide la transferencia del dominio y, por ende, la pérdida de todo interés propietario. Destaca el foro petionario que esta desavenencia responde a la ausencia de un claro precedente nuestro o del Tribunal de Apelaciones del Primer Circuito.<sup>2</sup> Memorandum and Order, págs. 3-5.

En mérito de lo anterior, se nos ha certificado la siguiente pregunta:

---

<sup>2</sup> Evidentemente, una decisión del Tribunal de Apelaciones de los Estados Unidos para el Primer Circuito no resolvería definitivamente la cuestión, aunque vincularía al Panel de Apelaciones de Quiebra del Primer Circuito.

...the question raised here is whether the Debtors were divested of all interest in the Property upon the adjudication of the Property at the pre-petition judicial sale, but before the marshal executed the public deed. There is no clear precedent as to whether, under Puerto Rico law, title to real property is transferred upon "adjudication" at a judicial sale, or upon the marshal's subsequent execution of a public deed to the buyer. . . .

Memorandum and Order, págs. 5-6.

Examinado el recurso de certificación, concedimos a las partes un término simultáneo de 20 días para someter sus alegatos, contados a partir del 11 de mayo de 2006. Oriental compareció oportunamente. Los deudores solicitaron una prórroga de 10 días, el 7 de junio de 2006, "para someter nuestro alegato". Concedimos el término solicitado, a partir del 28 de junio de 2006.

Sin embargo, el 12 de junio de 2006 el Tribunal de Quiebra del Distrito de Puerto Rico desestimó el caso, "[u]pon de trustee's application for dismissal of the above captioned case on the grounds that the debtor(s) failed to comply with the plan and the payments required thereunder, and the debtor(s) having failed to timely reply to said motion..." Una copia de dicha orden la anejaron los demandados a su *Moción sobre Academicidad del Recurso*, presentada el 14 de julio de 2006, es decir, aproximadamente un mes después de la desestimación. Indicaron que habrían de atenerse a la misma e informar al Panel, hechos que hacían académicas su apelación y la correspondiente certificación.

En vista de ello, concedimos un plazo de 5 días a

Oriental y a José Carrión Morales, el Síndico de Quiebra bajo el capítulo 13, mediante una *Resolución* emitida y notificada los días 4 y 7 de agosto de 2006, para que se expresaran al respecto. El 11 de agosto de 2006, Oriental solicitó una prórroga de 20 días. Adujo que, a pesar de sus esfuerzos, no había recibido una copia completa del escrito de los demandados. Accedimos a lo solicitado y Oriental compareció, oportunamente, mediante una *Moción en Oposición a Desestimación*. Sostiene que la cuestión certificada es recurrente y capaz de evitar la adjudicación. Finalmente, el Panel desestimó la apelación el 21 de septiembre de 2006, a instancia de los deudores.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> La desestimación ocurrió al amparo de las Reglas 8001(c)(2) de Procedimiento de Quiebra y 8001-1(c)(2) del Panel, 11 U.S.C. Dispone la primera:

If an appeal has been docketed and the parties to the appeal sign and file with the clerk of the district court or the clerk of the bankruptcy appellate panel an agreement that the appeal be dismissed and pay any court costs or fees that may be due, the clerk of the district court or the clerk of the bankruptcy appellate panel shall enter an order dismissing the appeal. An appeal may also be dismissed on motion of the appellant on terms and conditions fixed by the district court or bankruptcy appellate panel.

La segunda Regla dispone:

If an appeal has been docketed in the BAP, it may be dismissed by the parties in the manner set forth in Rule 8001(c)(2) of the Federal Rules of Bankruptcy Procedure. An appeal may also be dismissed on motion of all appellants, if no response or opposition is filed within ten (10) days after service of the motion, on terms and conditions determined by the BAP.

**II.****A.**

Los tribunales puertorriqueños están impedidos de resolver casos académicos. Un caso se torna académico cuando cesa su condición de controversia viva y presente debido al transcurso del tiempo. Véase, e.g.: *Empresas Puertorriqueñas de Desarrollo v. Hermandad Independiente de Empleados Telefónicos*, 150 D.P.R. 924 (2000); *P.P.D. v. Gobernador I*, 139 D.P.R. 643 (1995). Esta doctrina refleja, en cierta medida, nada más que el requisito de una acción legitimada en el tiempo, y su propósito es evitar los precedentes innecesarios así como el uso inadecuado de los recursos judiciales. *P.N.P. v. Carrasquillo*, res. 27 de octubre de 2005, 165 D.P.R. \_\_\_\_, 2005 TSPR 157.

Ahora, existen varias excepciones a la referida prohibición. Un caso académico puede resolverse cuando presenta alguna cuestión recurrente y capaz de evadir la adjudicación. Igual excepción aplica cuando la academicidad ha sido provocada por el demandado mediante una conducta sin indicios adecuados de permanencia. En tercer lugar, es posible atender una controversia aparentemente académica cuando su adjudicación habrá de tener consecuencias colaterales sobre las partes. Puede ocurrir, además, que una controversia se haya tornado académica para el representante de una clase mas no para otros miembros de ella. Estas excepciones procuran evitar, entre otras cosas, que la misma pregunta se litigue repetidamente en los tribunales. *P.N.P. v. Carrasquillo*,

*supra*. Véase, también: *Cruz Negrón v. Administración de Corrección*, res. 28 de marzo de 2005, 163 D.P.R. \_\_\_\_, 2005 T.S.P.R. 34; *Angueira Navarro v. Junta de Libertad Bajo Palabra*, 150 D.P.R. 10 (2000).

La primera excepción indicada se aplica con miras al balance de tres consideraciones. El factor principal es si existe una probabilidad razonable de que recurra la controversia. Ésta podría surgir nuevamente entre las mismas partes, en cuyo caso resulta más prudente su adjudicación, pero la identidad de partes no es imperativa. Por último, debe existir una probabilidad sustancial de que la controversia, a pesar de ser recurrente, evite la adjudicación. *Cruz Negrón v. Administración de Corrección, supra*; *Angueira v. Junta de Libertad Bajo Palabra, supra*.

El caso de autos se ajusta a la excepción reseñada. Sin duda que la cuestión certificada es recurrente.<sup>4</sup> Ahora, ¿qué probabilidad tiene de evadir nuestra adjudicación en el futuro? Obsérvese que dicha cuestión surge con muy poca frecuencia en los tribunales del Estado Libre Asociado. En el ámbito federal, ha surgido principalmente en los tribunales de quiebra y debido a la norma de paralización automática, cuyos efectos cesan con el descargue o con la desestimación del caso, entre otras circunstancias. Véase la sección 362 del Código de Quiebra, 11 U.S.C. § 362.

---

<sup>4</sup> Los siguientes casos discuten el problema y hacen referencia a múltiples litigios donde ha surgido: *In re Rodríguez*, 334 B.R. 754 (1st Cir. B.A.P. 2005); *In re Ortiz*, 306 B.R. 727 (Bankr. D. P.R. 2004); *In re Hernández*, 244 B.R. 549 (Bankr. D. P.R. 2000).

Dichos tribunales, a su vez, operan en el contexto de un proceso relativamente expedito y matizado por la precaria situación del deudor. Así lo demuestra el caso de marras, donde se presentó una petición de quiebra y se desestimó la misma porque los deudores incumplieron su plan de reorganización, todo ello en aproximadamente trece meses. Este conjunto de factores produce una probabilidad sustancial de que la cuestión planteada evite nuestra futura adjudicación.

**B.**

Recientemente, en *Guzmán Vargas v. Calderón*, res. 23 de marzo de 2005, 163 D.P.R. \_\_\_\_, 2005 T.S.P.R. 33, nos expresamos sobre las consecuencias que ha tenido el artículo 3.002(f) de la Ley de la Judicatura de 2003, 4 L.P.R.A. § 24s, sobre los requisitos de la certificación inter-jurisdiccional. Surge de nuestra Opinión que dicho recurso es de carácter discrecional y exige el cumplimiento de los siguientes requisitos: (1) que la certificación proceda de un tribunal mencionado en el artículo 3.002(f), *supra*; (2) que la cuestión certificada esté implicada en un asunto judicial ante dicho foro; (3) que la cuestión certificada pueda determinar el resultado con respecto al referido asunto judicial; (4) que la cuestión certificada sea de derecho puertorriqueño, aún cuando pueda estar relacionada con cuestiones de derecho federal o estatal; y (5) que no exista un precedente claro de este Tribunal con respecto a la cuestión certificada. Las Reglas 53 de Procedimiento Civil y 25 de este Tribunal deben

interpretarse en armonía con estas normas. 32 L.P.R.A. Ap. III; 4 L.P.R.A. Ap. XXI-A.

Por otro lado, importantes consideraciones de política pública subyacen el mecanismo de certificación interjurisdiccional. En *Santana v. Calderón*, res. 17 de junio de 2005, 164 D.P.R. \_\_\_, 2005 T.S.P.R. 86, apuntamos que este mecanismo "propicia [la] interrelación judicial armoniosa y de respeto mutuo entre los dos sistemas judiciales soberanos que conviven en el Estado Libre Asociado," al hacer viable que este Tribunal defina concluyentemente los parámetros del Derecho puertorriqueño.

Como discutiremos a continuación, el recurso bajo consideración cumple a cabalidad con los parámetros previamente enumerados. Ciertamente, el Panel no es uno de los tribunales enumerados en el artículo 3.002(f) y la Regla 25(a), *supra*.<sup>5</sup> Empero, su Memorandum and Order señala, correctamente, que se trata de una entidad cuyas facultades derivan del Tribunal de Apelaciones de los Estados Unidos para el Primer Circuito y cuyas características la convierten en el equivalente funcional de un tribunal federal de distrito. Añade que los tribunales de otras jurisdicciones estadounidenses han aceptado recursos de certificación provenientes de los tribunales de quiebra y los paneles apelativos, aún cuando

---

<sup>5</sup> Son el Tribunal Supremo de Estados Unidos, los Tribunales de Apelaciones de Circuito de Estados Unidos, los Tribunales de Distrito de Estados Unidos, y el más alto tribunal apelativo de cada jurisdicción estatal estadounidense.

sus reglamentos contienen disposiciones similares a nuestra Regla 25(a). Pág. 6 n. 2.

Veamos los requisitos segundo y tercero. Cuando el Panel instó su recurso, la cuestión certificada estaba implicada en un asunto ante dicho tribunal, cuyo resultado podía depender de la misma. Por ejemplo, si la transferencia del dominio ocurrió al perfeccionarse la venta judicial, el inmueble subastado no pertenecía al caudal de quiebra y procedía levantar la paralización automática. Con ello se verifican los requisitos pertinentes. La posterior desestimación del caso suscita un problema de academicidad que debemos resolver --y hemos resuelto-- conforme al derecho local.

También se han cumplido los requisitos cuatro y cinco. La cuestión certificada versa sobre el derecho puertorriqueño, y su íntima relación con una cuestión de derecho federal no impide el recurso de certificación. Por otro lado, este Tribunal no ha establecido un precedente claro sobre la controversia certificada, a pesar de su importancia en el tráfico jurídico, todo lo cual explicaremos más adelante.

Finalmente, al atender esta petición de certificación cumplimos con nuestra función normativa de pautar el Derecho puertorriqueño a la misma vez que promovemos la interrelación de los dos soberanos que convergen en nuestra jurisdicción.

### **III.**

La cuestión certificada se refiere a la ejecución de

créditos hipotecarios mediante el llamado procedimiento ordinario. Comenzamos, pues, con un análisis de esa figura.

**A.**

En atención a la controversia de marras, podemos definir la hipoteca como “un derecho real que . . . sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera que sea su titular, al poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria . . . .” L. R. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, San Juan, Jurídica Editores, 2002, pág. 481 (énfasis suprimido) (citando a Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 8va ed., Barcelona, Bosch, 1995, T. VII, págs. 113-114). Véase: *Junta de Retiro para Maestros v. Registrador*, 109 D.P.R. 569, 572-573 (1980). De modo que la hipoteca permite el cobro de una obligación dineraria, en determinadas circunstancias, mediante la ‘realización del valor’ del inmueble hipotecado e independientemente de quien sea su titular.

Tal ‘realización de valor’ se logra mediante la enajenación del inmueble hipotecado. A. López y López, V. Montés Panadés, *Derechos reales y Derecho inmobiliario registral*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1994, pág. 740. (“Instado el correspondiente procedimiento para la ejecución de la hipoteca, es decir, en ejercicio del crédito hipotecario, tras los trámites oportunos se procede a la venta en pública subasta del inmueble hipotecado.

Esto es lo que llamamos la realización del valor del bien.”) Quiérese decir que nuestro ordenamiento prohíbe el pacto comisorio, mediante el cual un acreedor hipotecario recibe el derecho de apropiarse o disponer del inmueble para cobrar su crédito vencido e insatisfecho. Artículos 1757, 1758 y 1780 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §§ 5002, 5003 y 5048. Así se protege al deudor o tercer poseedor de una disparidad entre la deuda y el valor del inmueble. También se permite que los acreedores con gravámenes posteriores cobren sus acreencias del valor realizado en exceso del crédito hipotecario ejecutado, lo cual facilita el tráfico jurídico al hacer más atractivos dichos gravámenes posteriores. Rivera Rivera, *op. cit.*, pág. 482.

El modo de enajenar los inmuebles hipotecados es la venta en pública subasta. Evidentemente, nuestro legislador ha insistido en la subasta por razones análogas a las que desvirtúan el pacto comisorio. Se pretende ejecutar el derecho crediticio mediante un procedimiento que sea capaz de realizar un valor adecuado y que esté abierto a la participación de los interesados, todo ello en protección del acreedor, del deudor, del tercer poseedor, de los acreedores con gravámenes posteriores y del tráfico jurídico.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Esta caracterización deriva de nuestras expresiones previas sobre los propósitos de varias normas aplicables a la ejecución hipotecaria. Véase: *Cooperativa de Ahorro y Crédito La Sagrada Familia v. Registrador*, 142 D.P.R. 369, 379, 385 (1997); *Arroyo v. Ortiz Rivera*, 133 D.P.R. 62, 70 (1993); *Ponce Federal Bank v. Arblas Industrial Supplies*, 132 D.P.R. 687, 690 (1993); *Junta de Retiro para Maestros v. Registrador*, 109 D.P.R. 569, 571-572, 574 (1980); *Ponce Federal Savings and Loan Assoc. v. Gómez Monagas*, 108 D.P.R. 585, 588-590 (1979).

Antes bien, conviene recordar que se admiten tres mecanismos distintos para cobrar un crédito hipotecario. En *Atanasia Corp. v. Jorge M. Saldaña, Inc.*, 133 D.P.R. 284, 292 (1993) (citas omitidas), caracterizamos las alternativas del siguiente modo:

Actualmente, nuestro ordenamiento jurídico le brinda al acreedor hipotecario tres (3) vías procesales distintas para hacer efectivo su crédito y ejecutar su garantía real. Uno es el procedimiento de ejecución de hipoteca por la vía ordinaria (30 L.P.R.A. sec. 2701; Regla 51.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III); otro es el procedimiento ejecutivo sumario (30 L.P.R.A. sec. 2701 et seq.), y además, puede instar la acción ordinaria de cobro de dinero, con embargo de la finca si lo desea, en aseguramiento de sentencia (Regla 51 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. III).

#### B.

A pesar de su importancia y frecuente uso, no ha sido sencillo precisar la naturaleza jurídica de los mecanismos de ejecución hipotecaria.<sup>7</sup> Mas un análisis de nuestra

---

<sup>7</sup> Badenes Gasset resume algunas de las posturas doctrinales habidas en el derecho comparado, especialmente el derecho italiano, al dirimir si existe la obligación de saneamiento por evicción en las ventas forzosas:

Hay quien afirma que el vendedor es el deudor expropiado, mientras que el Tribunal no es más que el órgano del Estado por medio del cual se actúa la transmisión coactiva. En cambio, otros sostienen que el vendedor es el acreedor en virtud de un derecho propio que se ejercita por vía de acción; otros, que el vendedor es el Estado, en el ejercicio de un acto de imperio, perteneciente a la esfera de los actos del poder ejecutivo, como sucede en todas las formas de expropiación; hay quien niega que se trate de contrato, considerando, en cambio, aquellas ventas como actos unilaterales traslativos de

(Continúa . . .)

jurisprudencia revela que se han conceptualizado como instituciones de carácter jurídico-procesal inspiradas en el contrato de compraventa.

Por un lado, hemos indicado que la fase post-sentencia del procedimiento ordinario es "eminentemente ejecutiva". *Atanasia Corp. v. Jorge M. Saldaña, Inc., supra*, a la pág. 293. Es por ello que dicho mecanismo se rige por determinadas reglas de procedimiento civil, unidas a ciertas disposiciones procesales de la Ley Hipotecaria, cuyo incumplimiento se ha examinado bajo la doctrina del debido proceso de ley. *Arroyo v. Ortiz Rivera*, 133 D.P.R. 62, 67-68, 75-76 (1993). Incluso, expresamos lo siguiente en *Banco Gubernamental de Fomento v. Abarca Warehouses Corp.*, 109 D.P.R. 132, 134-135 (1979) (notas omitidas):

La venta forzosa judicial carece de la base consensual del contrato de compra y venta definido en el Art. 1334 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3741. La intervención del alguacil dirigiendo la subasta para la realización de los bienes, no es la de un contratante pactando libremente sobre algo que le pertenece, sino la de un funcionario del Estado cumpliendo el mandamiento de ejecución emitido por el tribunal. El alguacil no es mandatario del deudor cuyos bienes ejecuta, y sí el brazo eficaz de la

---

propiedad a título oneroso, y otros, en fin, las conciben como actos bilaterales mixtos, combinación de procedimiento y de negocio. Dice CARNELUTTI: "A parte emptoris es un verdadero y propio negocio jurídico... A parte venditoris, en cambio, la cosa cambia, porque no es un propietario el que vende la cosa propia, sino un Oficial público que vende la cosa ajena, y por eso ejercita un poder, no se vale de un derecho subjetivo, y así forma un procedimiento, no un negocio.

*El Contrato de Compraventa*, Madrid, Tecnos, 1969, T. I, págs. 622-623 (citas omitidas).

justicia para que el crédito del ejecutante quede satisfecho. En el descargo de su deber ministerial debe ajustarse a las Reglas de Procedimiento Civil y en el caso por éstas imprevisto seguirá la norma que mejor garantice la corrección e integridad de la subasta. ...

No obstante, se ha indicado que el mecanismo de ejecución hipotecaria comparte múltiples rasgos con el contrato de compraventa. En el propio caso de *Banco Gubernamental de Fomento v. Abarca Warehouses Corp.*, *supra*, cualificamos las expresiones citadas con unos comentarios de Roca Sastre, cuyo contenido vale la pena reproducir parcialmente:

El pensamiento del legislador en punto a la naturaleza de la adjudicación al rematante o adjudicatario es ver en ella una especie de compraventa, ya que a veces habla de 'venta' y de 'precio'. Guasp se opone a esta tesis, por entender que falta el consentimiento del dueño, pero como en definitiva, se produce una transmisión por precio, cabe asimilar en muchos aspectos este acto al contrato de compraventa, sin olvidar que dada la intervención de la justicia en esta realización de bienes ella participa del carácter de un acto estatal, circunstancia que hacen destacar los procesalistas. (Énfasis suprimido).

109 D.P.R. pág. 135 n. 1 (énfasis y nota suprimidos) (citando a Roca Sastre, *Derecho Hipotecario*, 6ta ed., 1968, T. 4, Vol. 2do, pág. 1062). Así mismo, hemos observado que, "[s]alvo contadas excepciones, el foro judicial deja en manos del alguacil del tribunal y del acreedor ejecutante el proceso post sentencia de subasta, venta y adjudicación de los bienes ejecutados para satisfacer el crédito." *Atanacia Corp. v. Jorge M. Saldaña, Inc.*, *supra*, a la pág. 294. También se ha indicado que los alguaciles intervienen en las escrituras de venta judicial como

representantes de los deudores, y que tales escrituras son documentos notariales --no judiciales-- para fines de la calificación registral. *C.R.U.V. v. Registrador*, 117 D.P.R. 662, 667-668 (1986); *Atanacia Corp. v. Jorge M. Saldaña, Inc., supra*, a la pág. 294; *Rigores, Inc. v. Registrador*, 2005 T.S.P.R. 135. Véase, además: *Cooperativa de Ahorro y Crédito La Sagrada Familia v. Registrador*, 142 D.P.R. 369, 384 (1997).

Lo cierto es que “[n]o constituye un tema pacífico el de la determinación de la naturaleza jurídica de la subasta judicial.” M. Rivera Fernández, *La ejecución hipotecaria inmobiliaria*, Ed. Dilex, S.L., Madrid, 2004, pág. 364. El profesor Rivera Fernández concluye no empece, que “la doctrina civilista se inclina por entender que estamos ante un contrato de venta forzosa del bien, ya que en ella concurren los dos elementos reales de la misma: cosa y precio, hay comprador y un vendedor. . . .” *Loc. cit.* Véase, STS 20 marzo 1964 (A. 1450), STS 9 marzo 1985 (A. 1132) y 25 octubre 1999 (A. 7623).

La interrelación de la subasta judicial con la compraventa se deduce también del Art. 1378a del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3846, **comprendido dentro del título referente a la compraventa**, cuando dice que “en las ventas judiciales nunca habrá lugar a la responsabilidad por daños y perjuicios; pero sí a todo lo demás dispuesto en los artículos anteriores.” Véase, Art. 1378a, del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3846a

Surge de los precedentes reseñados y la normativa

expuesta una concepción jurídico-procesal de la ejecución hipotecaria, cuyas normas se inspiran en la compraventa. Es decir, tratándose de un procedimiento jurídico coactivo, su reglamentación está pautada en las correspondientes normas procesales. Pero éstas han sido elaboradas e interpretadas como si tuvieran el propósito de configurar una especie de compraventa entre deudor y rematante (o acreedor adjudicatario). Por ende, las normas aplicables a la compraventa vienen a facilitar la interpretación y llenar las lagunas del esquema procesal. La ejecución hipotecaria, que supone la transmisión de un patrimonio a otro, se embebe dentro de la naturaleza traslaticia del contrato de compraventa.

#### IV.

Nuestra jurisprudencia no ha establecido definitivamente cuándo se pierde el dominio sobre un inmueble cuya hipoteca ha sido ejecutada. En *Ríos Méndez v. Banco Popular*, ante, examinamos una controversia sobre el momento en que comienza a correr el término prescriptivo de la acción subsidiaria sobre daños y perjuicios proveniente de la nulidad de un procedimiento ejecutivo sumario. Resolvimos que dicho plazo corre "desde el instante en que se despoja ilegalmente al deudor de su propiedad, o sea, desde la fecha de la subasta y adjudicación de los bienes hipotecados." 81 D.P.R. pág. 390.

Sin embargo, el carácter normativo de *Ríos Méndez v. Banco Popular*, *supra*, es limitado. La controversia allí

trabada se refería al procedimiento sumario, y no exigía un análisis detenido del momento en que se pierde la titularidad del inmueble ejecutado. Es por ello que las expresiones del Tribunal carecen de una fundamentación adecuada. Posteriormente, la norma de *Ríos Méndez* quedó en jaque al indicarse en *Cooperativa de Ahorro y Crédito La Sagrada Familia v. Registrador*:

Una vez preparada la referida acta y adjudicada la propiedad, el alguacil debe proceder entonces a otorgar una escritura pública de traspaso en favor del rematante o del adjudicatario. Véanse: Regla 51.8 de Procedimiento Civil, supra, para el procedimiento ordinario de ejecución, y Art. 230 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, 30 L.P.R.A. sec. 2730, para el procedimiento sumario. Esta escritura, contrario al acta de subasta, 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.

142 D.P.R. pág. 382. Algo similar expresamos, recientemente, en *Rigores, Inc. v. Registrador, supra*:

...ante la importancia de la exigencia que le impone la propia Ley Hipotecaria al acreedor hipotecario, el Registrador será responsable de velar porque se haya cumplido con el requisito de notificación al titular registral previo a la inscripción de una escritura de venta judicial mediante la cual se transfiere el derecho de propiedad a otra persona.

Ahora bien, las controversias planteadas en *Cooperativa y Rigores* no se referían al momento de la transferencia del dominio, por lo cual sus expresiones no revocaron definitivamente lo resuelto en *Ríos Méndez*.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Cabe añadir que nuestra Opinión en *Piovanetti Doumont v. Martínez*, 99 D.P.R. 663, 664-665 (1971), se expresa con cierta ambigüedad sobre la norma establecida en *Ríos Méndez*.

**V.**

El procedimiento ordinario de ejecución hipotecaria está reglamentado principalmente en las Reglas 51.2, 51.3 y 51.8 de Procedimiento Civil, así como las disposiciones de la Ley Hipotecaria que enumera su artículo 201, 30 L.P.R.A. § 2701.<sup>9</sup> Dichos preceptos no indican expresamente cuándo se pierde el dominio sobre un inmueble hipotecado. Sin embargo, un análisis integrador de las normas procesales, su contexto y sus propósitos nos convence de que hubo la intención legislativa de exigir el otorgamiento de la escritura de venta judicial previo a la pérdida del dominio.

**A.**

Es preciso acudir, en primer lugar, a las Reglas pertinentes de Procedimiento Civil. Señala la Regla 51.2, *inter alia*:

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 mandamiento de ejecución. El mandamiento especificará los términos de la sentencia y la cantidad pendiente de pago. Todo mandamiento de ejecución será dirigido al alguacil.

De modo que el trámite ejecutivo comienza definitivamente con el mandamiento dirigido al alguacil. La Regla 51.3(b) añade, *inter alia*, que la ejecución de hipotecas y otros

---

<sup>9</sup> El referido artículo 201 establece que aplican al procedimiento ordinario de ejecución de hipoteca los artículos 202, 207 (incisos V y VI), 211, 220-224, 226 (excepto la frase sobre el requisito de confirmación), 227-229, 231, 232 y 234. 30 L.P.R.A. §§ 2702, 2707, 2711, 2720-2724, 2726, 2727-2729, 2731, 2732 y 2734.

gravámenes será mediante venta judicial.<sup>10</sup>

Los efectos pertinentes del mandamiento ejecutorio surgen de la Regla 51.3(a). Ésta se dedica principalmente a las sentencias que ordenan a una parte a realizar ciertos actos específicos.

Añade, sin embargo:

En todos los casos en que el tribunal ordenare una venta judicial de bienes muebles o inmuebles, dicha orden tendrá la fuerza y efecto de un auto disponiendo la entrega física de la posesión, debiendo consignarse así en el fallo u orden para que el alguacil u otro funcionario actuante proceda a poner al comprador en posesión de la propiedad vendida en el plazo de veinte (20) días desde el de la venta o subasta, sin perjuicio de los derechos de terceros que no hayan intervenido en el procedimiento.

Obsérvese como esta Regla no priva al deudor del dominio. Sólo establece que el mandamiento debe ordenar la entrega del mueble o inmueble al funcionario correspondiente. Cumplido ese requisito, el mandamiento constituye una orden al deudor para que transfiera la posesión de la cosa al tribunal.

Por otro lado, la Regla 51.8 establece los pormenores

---

<sup>10</sup> Dispone la Regla 51.3(b):

En las sentencias que se dicten en juicios sobre ejecución de hipotecas y otros gravámenes se ordenará que el demandante recupere su crédito, intereses y costas mediante venta de la finca sujeta al gravamen. Al efecto, se expedirá una orden al alguacil, disponiendo que proceda a venderla para satisfacer la sentencia, en la forma prescrita por la ley para la venta de propiedad bajo ejecución; y si no se encontrase la finca hipotecada o si el resultado de su venta fuese insuficiente para satisfacer la totalidad de la sentencia, entonces el alguacil procederá a recuperar el resto del dinero o remanente del importe de la sentencia sobre cualquiera otra propiedad del demandado, como en el caso de cualquiera otra ejecución ordinaria.

del procedimiento para las ventas judiciales. Su inciso (d) es pertinente a la controversia de marras:

Verificada la venta, el oficial a cargo de la misma levantará un acta por escrito describiendo lo acontecido durante la subasta y la adjudicación en venta al mejor postor, quien pagará el importe de la venta en dinero efectivo o en cheque certificado a la orden del oficial en cuestión. En casos extraordinarios, el tribunal podrá ordenar cualquier otra forma de pago. Si se tratare de bienes muebles, el oficial hará entrega al comprador de los bienes vendidos y si éste lo solicitare, le hará entrega de una copia del acta de subasta debidamente certificada por él. Dicha copia certificada constituirá evidencia oficial del título del comprador sobre los bienes vendidos subrogándole en los derechos del vendedor sobre dichos bienes. En caso de venta de propiedad inmueble, el oficial encargado de la venta otorgará escritura pública a favor del comprador ante el notario que este último seleccione, abonando éste el importe de tal escritura.

Este inciso de la Regla 51.8 establece el procedimiento a seguir una vez se haya perfeccionada la venta en pública subasta. El comprador debe cumplir inmediatamente su obligación de pagar el precio. Entonces el alguacil adjudica la cosa al deudor y otorga un Acta de subasta.

Los procedimientos a partir de la adjudicación están pautados en las últimas tres oraciones de la Regla 51.8(d). En el caso de los bienes muebles, se dispone que el alguacil entregará la cosa al comprador y que la copia certificada del Acta no es el título, sino evidencia del mismo. Con respecto a los inmuebles, se indica que el alguacil otorgará una escritura de venta judicial. Como este precepto yace justamente después del que se refiere a los bienes muebles, y dado que la Regla no establece expresamente el modo de transferir la posesión y evidenciar

el título, entendemos que tales son las funciones de la escritura pública.

Así interpretada, la Regla 51.8(d) no establece cuándo se transfiere el dominio del deudor al comprador. El alguacil tiene una obligación de poner al comprador en posesión de los bienes, sean muebles o inmuebles. Mas la Regla no aclara el por qué de esa obligación. Quizás el alguacil debe entregar la cosa al comprador porque ésta le pertenece al comprador. O quizás debe entregarla para culminar el traspaso dominical. La Regla 51.8(d) guarda silencio al respecto.

#### **B.**

Antes bien, varias disposiciones de la Ley Hipotecaria sugieren que la intención legislativa ha sido la de exigir una escritura de venta judicial para la transferencia del dominio. El artículo 231 establece que el tribunal ordenará la cancelación de los asientos registrales que deban cancelarse debido a la ejecución, "una vez otorgada la escritura de traspaso de la finca o derecho hipotecado a instancia del rematante". 30 L.P.R.A. § 2731.<sup>11</sup> El artículo 232 establece, a su vez, que un acreedor adjudicatario debe entregar la cantidad correspondiente al

---

<sup>11</sup> "El tribunal, una vez otorgada la escritura de traspaso de la finca o derecho hipotecado a instancia del rematante ordenará que se practiquen en el Registro de la Propiedad las cancelaciones de los asientos que procedan, incluso los hechos en favor de la persona que hubiere inscrito su derecho con posterioridad a la fecha de la anotación del procedimiento a que se refiere la sec. 2709 de este título." 30 L.P.R.A. § 2731

derecho de hogar seguro del deudor o tercer poseedor, si lo hubiese, antes de otorgar la escritura de adjudicación judicial. 30 L.P.R.A. § 2732.<sup>12</sup> Por último, obsérvese que el artículo 228 distingue implícitamente entre la adjudicación y la transferencia del dominio. 30 L.P.R.A. § 2728.<sup>13</sup>

### C.

El contexto jurídico de las normas examinadas confirma nuestra apreciación de la intención legislativa. Tratándose de la transferencia de un derecho real, es preciso acudir al artículo 549 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 1931. Éste dispone:

La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada y por consecuencia de ciertos contratos mediante la

---

<sup>12</sup> "De acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la reclamación del derecho de "Hogar Seguro", efectuado y confirmado el remate y venta de una finca hipotecada deberá retenerse y depositarse la cantidad que las expresadas disposiciones ordenan. Igual medida se aplicará en caso de adjudicación, una vez confirmada, debiendo al efecto el adjudicatario entregar la suma correspondiente al alguacil o depositarl[a] en la secretaría del tribunal, antes de otorgarse la escritura de adjudicación judicial." 30 L.P.R.A. § 2732.

<sup>13</sup> "El procedimiento de ejecución regulado en las secciones anteriores será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital o de los intereses, cuyo pago debe hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos, sin cumplir el deudor su obligación y siempre que tal estipulación conste inscrita. Si para el pago de algunos de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, **se verificará la venta y se transferirá la finca o derecho al comprador** con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha." 30 L.P.R.A. § 2728.

tradición.

Puede también adquirirse por medio de la prescripción.

Hemos acogido el criterio doctrinal que atribuye a este artículo la incorporación generalizada del sistema de título y modo a nuestro derecho civil patrimonial. *Ramírez Quiñones v. Soto Padilla*, res. 20 de junio de 2006, 168 D.P.R. \_\_\_\_, 2006 T.S.P.R. 100. Véase, también: M. Albaladejo, "Artículo 609", en *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, M. Albaladejo (dir.), Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 1987, T. VIII, v. 1, pág. 3. Véase además, M. Navarro Castro, *La tradición instrumental*, Ed. Bosch, Barcelona, 1997.

Con el sistema de título y modo se reglamenta la transferencia de ciertos derechos reales en determinadas circunstancias. Entre esos derechos figura el dominio, y entre las circunstancias necesarias figura el que se trate de una transferencia contractual. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Barcelona, Bosch, 1971, págs. 359-360; Albaladejo, *op. cit.*, pág. 12. Evidentemente, la doctrina de título y modo aplica al contrato de compraventa e implica que su perfección no basta para transferir el dominio, sino que genera obligaciones de carácter personal. Tal ha sido la norma reiterada en esta jurisdicción. Véase, e.g.: *Benítez Flores v. Llompart*, 50 D.P.R. 670 (1936); *Varcárcel v. Sancho Bonet*, 61 D.P.R. 213 (1942); *Segarra v. Vda. De Llorens*, 99 D.P.R. 60 (1970).

Nuestro ordenamiento reconoce varias formas de lograr

la tradición, sin hacer una lista taxativa. Artículos 1351-1353 del Código Civil, 31 L.P.R.A. §§ 3811-3813; *Segarra v. Vda. de Llorens*, *supra*. Entre ellas figura el modo instrumental, supuesto que surge cuando una compraventa se otorga mediante escritura pública y las partes no expresan su intención de impedir la tradición. Artículo 1351 del Código Civil, *supra*.

Es natural, entonces, interpretar las normas procesales examinadas en el contexto de la doctrina de título y modo, especialmente cuando la venta judicial es una figura jurídico-procesal inspirada en la compraventa. Específicamente, hemos visto que la Regla 51.8(d) es clara al disponer que los alguaciles deben otorgar una escritura de venta judicial para transferir la posesión de los inmuebles subastados mediante el procedimiento ordinario de ejecución hipotecaria. Lo que no está claro es el por qué. ¿Será que el inmueble pertenece al comprador o que huelga un traspaso posesorio para transferir el dominio? La firme trayectoria de la doctrina de título y modo, unida a la intención de configurar un mecanismo procesal inspirado en la compraventa, abona a que respaldemos la segunda alternativa.

#### D.

El resultado que arrojan las normas reseñadas y contextualizadas no desvanece ante las consideraciones pragmáticas pertinentes. De éstas surge la razón que pudo tener nuestro legislador al insistir en la escritura de venta judicial.

Ese requisito de traspaso instrumental ofrece alguna protección a los deudores y a la estabilidad del tráfico jurídico. Cuando se otorga una escritura pública, el notario asegura que ésta cumple las formalidades pertinentes, que es legal y verdadero, y que contiene una transacción válida y legítima. Véase, e.g.: artículo 2 de la Ley Notarial, 4 L.P.R.A. § 2002; *In re González Maldonado*, 152 D.P.R. 871, 895 (2000); *Deliz Muñoz v. Igartua Moñoz*, res. \_\_\_, \_\_\_ D.P.R. \_\_\_, 2003 T.S.P.R. 4. Por ende, si hubiera alguna irregularidad procesal o sustantiva, el notario debe abstenerse de autorizar la misma. Tal intervención notarial constituye un último cedazo jurídico antes de configurarse la transferencia del dominio mediante un procedimiento que, en gran medida, se ha dejado en manos del acreedor ejecutante y del alguacil. Es por ello que la escritura de venta judicial protege a los deudores y facilita el tráfico jurídico al procurar su estabilidad.

Somos conscientes que existen consideraciones pragmáticas tendientes a desvirtuar el requisito de tradición instrumental. Éste implica, por ejemplo, que los deudores serán dueños por un periodo durante el cual deben entregar (o han entregado) la posesión del inmueble al Tribunal, y cuyo dominio probablemente perderán, habiéndose perfeccionado la venta judicial. Tal situación, anómala desde un punto de vista jurídico y económico, perjudica al deudor en la medida que éste deba cumplir las obligaciones patrimoniales correspondientes a un derecho dominical sin

grandes beneficios. La dilación del traspaso también perjudica a los acreedores en la medida que les impide tomar posesión del inmueble para evitar los daños que no sea práctico atender mediante la intervención judicial. Sin embargo, los autos están huérfanos de evidencia tendiente a demostrar que estas dificultades superan los beneficios de la tradición instrumental con tal claridad como para demostrar que nuestro legislador quiso prescindir de la misma.

#### **E.**

Debemos concluir, en síntesis, que la intención legislativa ha sido la de exigir una escritura de venta judicial antes de privar a los deudores de su derecho dominical mediante un procedimiento ordinario de ejecución hipotecaria. Así lo intiman varias disposiciones de la Ley Hipotecaria, los matices contractuales del proceso ejecutivo ordinario, y la función fehaciente del notariado puertorriqueño. Acogemos dicha postura en carácter de norma general, sin expresarnos hoy sobre las excepciones o normas complementarias que podrían encomendarse cuando las partes no cumplen adecuadamente sus respectivas obligaciones.

#### **VI.**

Por los fundamentos expresados, soy del criterio que este Tribunal debió expedir la Petición de Certificación presentada, y responder a la pregunta certificada que, generalmente, un deudor o tercer poseedor pierde su dominio sobre el inmueble objeto de un procedimiento ordinario de

ejecución hipotecaria al otorgase la correspondiente escritura de venta judicial.

Anabelle Rodríguez Rodríguez

Juez Asociada