

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
PANEL VI

SCOTIABANK  
DE PUERTO RICO

Recurrido

v.

JORGE DE JESÚS MAYOL  
t/c/c JORGE L. DE JESÚS  
MAYOL, MAYRA SIERRA  
ÁLVAREZ t/c/c MAYRA J.  
SIERRA ÁLVAREZ y la  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES COMPUESTA  
POR AMBOS; ESTADOS  
UNIDOS DE AMÉRICA

Peticionarios

KLCE201501728

*CERTIORARI*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia,  
Sala de Bayamón

Civil Núm.:  
D CD2009-0573

Sobre:  
Ejecución de hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

### **RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de diciembre de 2015.

La parte peticionaria, Jorge De Jesús Mayol, Mayra Sierra Álvarez, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (peticionarios), instó el presente recurso de *certiorari* el 5 de noviembre de 2015. En síntesis, solicitaron que revoquemos una *orden* emitida el 7 de octubre de 2015, notificada el 8 de octubre de 2015, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. En el referido dictamen, el foro primario declaró *no ha lugar* la *Urgente moción en oposición a subasta pública* instada por los peticionarios, en la que solicitaron la suspensión de la venta en pública subasta de la propiedad objeto del litigio.

Examinada la solicitud de dicha parte, concluimos que no procede expedir el auto de *certiorari*.

Nos explicamos, no sin antes hacer una breve exposición de lo acontecido.

**I**

El 24 de febrero de 2009, R&G Mortgage Corporation instó una *Demanda* de ejecución de hipoteca contra los peticionarios.<sup>1</sup> Alegó que el 31 de marzo de 2006, estos suscribieron un pagaré por la suma principal de \$475,200, más intereses convenidos al 6.625% anual y demás créditos accesorios, del cual la demandante era tenedora de buena fe. En garantía de dicho pagaré, los peticionarios otorgaron una hipoteca voluntaria sobre su residencia principal. La demandante adujo que los peticionarios incumplieron con el contrato de préstamo hipotecario, por haber dejado de pagar las mensualidades pactadas desde el 1 de junio de 2008, por lo que solicitó al foro de instancia que declarara con lugar su demanda y, en su consecuencia, ordenara la ejecución de la garantía hipotecaria.

El 22 de mayo de 2009, el foro de instancia dictó una sentencia por estipulación a favor de la institución bancaria, en la cual se pactaba un plan de pago a seguir por los peticionarios. Posteriormente, el 11 de junio de 2010, Scotiabank, como sucesor en título de R&G Mortgage Corporation, solicitó la correspondiente sustitución de parte.

Así las cosas, ante el incumplimiento de los peticionarios con el plan de pago convenido, el 15 de octubre de 2010, Scotiabank instó una *Moción sobre ejecución de sentencia*.

No obstante, el 28 de enero de 2011, las partes litigantes suscribieron una nueva estipulación, en la que acordaron establecer un segundo plan de pago para saldar la deuda. El foro de instancia aceptó esta estipulación mediante *Sentencia* emitida el 3 de febrero de 2011.

---

<sup>1</sup> La demanda fue enmendada el 12 de marzo de 2009, para incluir como codemandado al Gobierno de Estados Unidos, toda vez que es acreedor de un gravamen que afecta la propiedad que garantiza el pago de la deuda. Los emplazamientos se expidieron el 25 de marzo de 2009.

Ante el nuevo incumplimiento de los peticionarios, y a solicitud de Scotiabank, el 23 de septiembre de 2013, el foro primario emitió la orden y mandamiento de ejecución de sentencia.

No obstante, el 23 de mayo de 2014, los peticionarios solicitaron al tribunal de instancia la paralización de los procedimientos por haber presentado una petición ante la Corte de Quiebras de los Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico. Así, el 4 de junio de 2014 el Tribunal de Primera Instancia dictó *Resolución* que decretó la paralización de los procedimientos de ejecución de sentencia y el archivo del caso para fines administrativos, sin perjuicio.

El 22 de julio de 2014, la Corte de Quiebras desestimó la petición de los peticionarios. Por ello, el 2 de septiembre de 2014, Scotiabank presentó ante el foro de instancia una *Moción para que se expida nueva orden y mandamiento de ejecución*. El 16 de septiembre de 2014, el foro primario emitió la orden y mandamiento de ejecución de sentencia.

Sin embargo, el 15 de octubre de 2014, los peticionarios instaron *Moción urgente en oposición a venta en pública subasta*. En esta, adujeron que se encontraba pendiente de adjudicación un pleito independiente en el que se había solicitado la nulidad de la sentencia objeto de ejecución. (Caso Civil Núm. D AC2014-1799).

El 22 de noviembre de 2014, notificada el 25 de noviembre de 2014, el foro recurrido dictó una *Orden* en la que declaró sin lugar la *Moción urgente en oposición a venta en pública subasta*.

El 9 de diciembre de 2014, los peticionarios incoaron una *Reconsideración al “no ha lugar”*, que fue declarada sin lugar mediante *Resolución* de 18 de diciembre de 2014.

Transcurridos unos seis meses, el 2 de julio de 2015, los peticionarios instaron una *Moción urgente informando trámites con “loss mitigation” y en solicitud de orden*, en la que informaron que

habían cursado una solicitud de modificación de préstamo para ser evaluada por el departamento de mitigación de pérdidas (*loss mitigation*) del banco.

El 4 de agosto de 2015, Scotiabank presentó *Oposición a moción urgente informando trámites con “loss mitigation” y en solicitud de orden*. En esta, arguyó que los peticionarios no habían cumplido con el segundo acuerdo de pago a través del programa de *loss mitigation*.

El 7 de agosto de 2015, notificada el 11 de agosto de 2015, el foro primario dictó *Orden*, en la que informó nada que proveer en cuanto a ambas mociones y decretó la continuación de los procedimientos.

El 8 de septiembre de 2015, el Alguacil del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, expidió el Edicto de Subasta, en el cual se pautó la venta de la propiedad para el 27 de octubre de 2015 (primera subasta). De no producirse remate o adjudicación, se celebraría una segunda subasta el 3 de noviembre de 2015; y de producirse igual resultado se celebraría una tercera subasta el 10 de noviembre de 2015.

Entonces, el 24 de septiembre de 2015, los peticionarios instaron una *Urgente moción en oposición a subasta pública*. En ella, adujeron que el 10 de septiembre de 2015 presentaron ante el banco su solicitud de *loss mitigation* y este concedió hasta el 10 de octubre de 2015 para llevar la documentación necesaria para completar la solicitud. En vista de ello, solicitaron la paralización de la venta en pública subasta de la propiedad.

En oposición, Scotiabank adujo que la solicitud de los peticionarios bajo el programa de *loss mitigation* continuaba incompleta.

Así pues, mediante *Orden* emitida el 7 de octubre de 2015, notificada el 8 de octubre de 2015, el Tribunal de Primera

Instancia declaró sin lugar la *Urgente moción en oposición a subasta pública* instada por los peticionarios.

Inconformes con el referido dictamen, el 5 de noviembre de 2015, los peticionarios instaron el presente auto de *certiorari* y señalaron la comisión de los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la paralización de una subasta pública, a pesar del “dual tracking” cometido por el demandante-recurrido, debido a que existe una solicitud de modificación pendiente de disposición en la división de “loss mitigation” de Scotiabank de Puerto Rico.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al denegar la paralización de una subasta pública celebrada en un pleito en el que obran actos del demandante-recurrido que transgreden la buena fe, toda vez que por un lado, se distraía la atención de la parte demandada-recurrente ofreciéndole ayuda y remedios para preservar su hogar, mientras por otro lado, se aceleraban los procedimientos judiciales para arrebatarse su residencia principal.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al permitir que Scotiabank de Puerto Rico actúe contra sus propios actos, defraudando la confianza que la parte recurrente depositó en dicha institución bancaria.

En síntesis, solicitaron que se declarara nula la venta en pública subasta acontecida el 3 de noviembre de 2015. De tal forma, aducen que Scotiabank, como entidad bancaria, ha violentado la reglamentación federal denominada *Real Estate Settlement Procedures Act (Regulation X)* que prohíbe las acciones paralelas (*dual tracking*) contra los consumidores o deudores hipotecarios. Es decir, que la reglamentación federal no le permite a las entidades bancarias o financieras que inicien ante los tribunales gestiones de cobro y ejecución de hipoteca contra un deudor hipotecario mientras dicho deudor haya completado la solicitud para la mitigación de pérdida de su hogar (*loss mitigation*) y esté en trámites conducentes a una respuesta final ante la propia entidad acreedora. Los peticionarios plantean que al estar inmersos en el trámite para mitigación de pérdidas ante su acreedor hipotecario, Scotiabank, la entidad procedió a radicarle la

demanda en su contra ante los tribunales, sin que dicho trámite hubiera culminado.

## II

El auto de *certiorari*, 32 LPRA sec. 3491 *et seq.*, es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. *Pueblo v. Aponte*, 167 DPR 578, 583 (2006); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). Distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). En nuestro ordenamiento jurídico, esta discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Lo anterior no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari* en el que se recurre de alguna determinación post sentencia, debemos acudir a lo dispuesto por la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, que establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Esta Regla dispone lo que sigue a continuación:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

4 LPRA Ap. XXII-B R., 40.

### III

Evaluada la petición de *certiorari*, se desprende que la solicitud de los peticionarios no cumple con ninguno de los criterios de la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal. Es decir, la *orden* recurrida es correcta en derecho y la etapa en que se presenta el recurso no es la más propicia para su consideración.

La defensa de *dual tracking*, es decir, la existencia de conversaciones extrajudiciales y paralelas al procedimiento judicial entre el acreedor y el deudor hipotecario, es una defensa que debió presentarse en el pleito de ejecución de hipoteca y no en los procedimientos posteriores a la sentencia. Aun cuando el planteamiento se formule, por primera vez, en etapas post sentencia, y en particular, ante la inminencia de una venta en pública subasta, como es el caso que nos ocupa, el proponente tiene que cumplir con haber presentado una solicitud completa ante el banco acreedor. Un cotejo somero del *Aviso de la solicitud incompleta para el Programa de Asistencia Hipotecaria* emitido por Scotiabank, que los propios peticionarios anejaron a su escrito intitulado *Urgente moción en oposición a subasta pública* ante el tribunal recurrido, denota que la solicitud es una incompleta de su

faz.<sup>2</sup> Tal gestión no puede tener el alcance de paralizar o suspender la celebración de la venta de la propiedad en pública subasta, tampoco para anular la misma, una vez celebrada.

Cónsono con lo anterior, concluimos que no se nos persuadió de que el foro de instancia haya cometido error alguno, que justifique nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos.

#### IV

A la luz de lo antes expuesto, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>2</sup> Apéndice a la petición de *certiorari*, Anejo 37, págs. 408-416.