

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO  
PANEL VII

FEDERAL NATIONAL  
MORTGAGE ASSOCIATION  
T/C/C FANNIE MAE

Recurrida

V.

CARLOS VARGAS CESANI Y  
OTROS

Peticionarios

KLCE201600348

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

Sobre:  
Cobro de Dinero  
y Ejecución de  
Hipoteca

Caso Número:  
D CD2011-2620

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

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de abril 2016.

La parte peticionaria, Carlos Vargas Cesaní, Eneida Santiago Balaguer y la sociedad de gananciales compuesta por ambos, comparecen ante nos y solicitan nuestra intervención para que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 1 de diciembre de 2015, notificado el 7 de diciembre de 2015. Mediante el mismo, el foro *a quo* denegó la solicitud de mediación compulsoria y paralización de los procedimientos de ejecución de hipoteca, presentada por la parte peticionaria al amparo de la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184-2012, 32 L.P.R.A. sec. 2881, *et seq.*

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se deniega la expedición del presente auto de *certiorari*.

**I**

El 7 de octubre de 2011, la entidad aquí recurrida, Fannie Mae, presentó una acción civil sobre cobro de dinero y ejecución de

hipoteca por la vía ordinaria en contra de la parte peticionaria. En esencia, alegó que desde el 1 de junio de 2011, se encontraban vencidas las mensualidades correspondientes al pago de la hipoteca de su residencia, inmueble sito en la Urbanización Parkville, ubicada en el barrio Los Frailes del municipio de Guaynabo.

La parte peticionaria fue emplazada personalmente de conformidad con el ordenamiento vigente y presentó la debida alegación responsiva el 31 de octubre de 2011, por conducto de su representación legal. En la misma, aceptó la deuda, pero negó que fuera por la cuantía reclamada. Como defensa afirmativa, adujo que comenzó a hacer trámites para obtener una hipoteca reversible sobre la propiedad, a fines de refinanciar la propiedad objeto del procedimiento.

Luego de varios trámites, el 18 de diciembre de 2012, la parte recurrida presentó una solicitud de sentencia sumaria, la cual no fue opuesta por la parte peticionaria.

Evaluada la petición, el 26 de agosto de 2013, notificada el **28 de agosto de 2013**, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia*, y declaró con lugar la demanda. En consecuencia, el Juzgador impuso a la parte peticionaria el pago de la suma principal de \$69,504.06, más los intereses, cargos, penalidades, costas, gastos y honorarios de abogado pactados por las partes al suscribir la transacción. El foro sentenciador expresó que de no mediar el pago de la deuda en controversia de conformidad con lo dispuesto, tendría lugar la venta pública del inmueble en cuestión para cubrir el importe adeudado.

El referido dictamen advino final y firme. Así pues, el 4 de octubre de 2013, la parte recurrida solicitó la ejecución de la sentencia. El 21 de octubre de 2013, el Tribunal de Primera

Instancia emitió *Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes*.

No obstante, el **31 de julio de 2014** la parte peticionaria, por conducto de su representación legal, presentó ante el foro primario una *Petición de Amparo y Solicitud de Remedio*. En la misma, alegó que uno de los deudores hipotecarios, Sra. Eneida Santiago Balaguer, tenía 82 años de edad y hacía más de cinco (5) años que padecía de la enfermedad de Alzheimer, padecimiento que la incapacitaba para regir su persona y sus bienes. Arguyó, además, que su representante legal se encontraba en el proceso de designar un tutor para ésta, a los fines de continuar con el trámite de refinanciamiento de la propiedad objeto del procedimiento. Por lo anterior, solicitó que se paralizara la efectividad de la sentencia por un periodo razonable, no menor de cuarenta y cinco (45) días.

Ante el reclamo de la parte peticionaria, el 4 de septiembre de 2014, el foro primario dictó una orden para que la parte recurrida reaccionara a la petición y ordenó la paralización de la orden de ejecución de sentencia hasta que la parte recurrida se expresara en cuanto a la moción. Tras varios trámites, el 12 de septiembre de 2014, la parte recurrida presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y en Solicitud de Reconsideración*. Alegó que la *Petición* era un intento de dilatar un procedimiento que había cumplido con todos los requisitos de ley, por lo que procedía suspender la paralización decretada.

Evaluada las mociones de ambas partes, el 22 de septiembre de 2014, el Tribunal de Primera Instancia declaró con lugar la *Petición de Amparo y Solicitud de Remedio* presentada por la parte peticionaria y dejó sin efecto la *Orden de Ejecución de Sentencia y Venta de Bienes* emitida el 21 de octubre de 2013, por un término de cuarenta y cinco (45) días a partir de la fecha de notificación de la *Resolución*.

Sin embargo, la parte peticionaria se cruzó de brazos y no completó el trámite en la institución bancaria. Por ello, se reiniciaron los procedimientos de la ejecución. El 21 de octubre de 2015, se celebró la primera subasta para la venta del inmueble, declarándose desierta.

En un intento de parar nuevamente la ejecución de la sentencia dictada en el año 2013, el 22 de octubre de 2015 la parte peticionaria presentó *Petición Urgente Interesando la Paralización Inmediata de los Procedimientos*. En ella, solicitó que se suspendieran los procedimientos de ejecución y venta del inmueble, que se decretara la incapacidad de la Sra. Eneida Santiago Balaguer para regir sus bienes y persona por razón de su enfermedad de Alzheimer y que se nombrara a su esposo, el Sr. Carlos Vargas Cesaní, tutor de ésta. La parte peticionaria acompañó con su escrito una certificación médica de la Sra. Eneida Santiago Balaguer.

El 27 de octubre de 2015, el foro de instancia expidió una orden, en la cual expuso que la solicitud de la parte peticionaria estaba a destiempo.

El 28 de octubre de 2015, se celebró la segunda subasta. A la misma compareció el Sr. José Luis Rivera, en representación de la parte recurrida, quien ofreció el precio mínimo para la venta de la finca, la cantidad de \$93,500.00. No hubo quien mejorara la antedicha oferta. Por ende, el Alguacil adjudicó a la parte recurrida la venta del inmueble por la referida suma.

Nuevamente, el 9 de noviembre de 2015, la parte peticionaria presentó *Moción en Apoyo a Solicitud de Paralización*, esta vez aludió que el foro de instancia omitió el requisito mandatorio de mediación en aquellos casos en que el inmueble que sirve de garantía hipotecaria sea residencia principal de los deudores, conforme a la *Ley para Mediación Compulsoria y Preservación de tu*

*Hogar en los Procesos de Ejecuciones de Hipotecas de una Vivienda Principal*, Ley Núm. 184-2012, 32 L.P.R.A. sec. 2881, *et seq.* Posteriormente, el 24 de noviembre de 2015, la parte peticionaria reiteró sus argumentos mediante *Moción Suplementaria a Moción Interesando la Paralización Inmediata de los Procedimientos*.

En atención al nuevo reclamo de la parte peticionaria, el tribunal apelado emitió *Resolución* el 1 de diciembre de 2015. Mediante el aludido pronunciamiento, concluyó que referir el proceso a mediación compulsoria en la etapa que se encontraba el caso era contrario a los propósitos y objetivos fundamentales que promueve la Rama Judicial de que los casos sean manejados de forma expedita y rápida, procurando siempre un balance adecuado entre la celeridad y la eficiencia. Por lo tanto, denegó la *Moción Suplementaria a Moción Interesando la Paralización Inmediata de los Procedimientos*.

Por estar en desacuerdo, la parte peticionaria solicitó reconsideración. Sin embargo, la misma fue denegada el 1 de febrero de 2016, notificada el 4 de febrero de 2016.

Inconforme con lo resuelto, el 7 de marzo de 2016, la parte peticionaria acudió ante nos mediante el presente recurso de *certiorari*. En el mismo sostiene que:

El Tribunal de Primera Instancia cometió error al negarse a nombrar un defensor judicial a la codemandada Eneida Santiago Balaguer, a pesar de haberse acreditado que hacía unos cinco años que padecía de la enfermedad de Alzheimer y/o demencia y, por ende, no era consciente de los procedimientos ante el foro de instancia. Esta negativa vulneró el derecho al debido proceso de ley.

El Tribunal de Primera Instancia erró al negarse a referir el caso a mediación según dispuesto por la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2012, aun cuando la sentencia en el caso se dictó con posterioridad a que esta ley entrara en vigor y no se había señalado la conferencia con antelación al juicio.

La parte recurrida presentó la *Oposición a Certiorari Civil* el 23 de marzo de 2016. Con el beneficio de la comparecencia de ambas parte, resolvemos.

## 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 D.P.R. 578, 583 (2006); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 D.P.R. 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 D.P.R. 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 D.P.R. 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 D.P.R. 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

En la presente causa, aduce la parte peticionaria que incurrió en error el Tribunal de Primera Instancia al negarse a nombrar un defensor judicial a la Sra. Eneida Santiago Balaguer, pese a habersele informado que hacía unos cinco (5) años ésta padecía de la enfermedad de Alzheimer. Por igual, aduce que el foro primario incidió al negarse a referir a las partes al proceso de mediación compulsoria dispuesto en la Ley Núm. 184-2012. Habiendo examinado su argumento a la luz de las particularidades del caso según contenidas en el expediente de autos, resolvemos no intervenir con lo resuelto. En consecuencia, denegamos la expedición del presente auto.

La *Sentencia* que se pretende paralizar en el presente caso se dictó el 26 de agosto de 2013 y se notificó el 28 de agosto de 2013. La primera vez que la parte peticionaria informó la incapacidad de la Sra. Eneida Santiago Balaguer fue el 31 de julio de 2014, cuando el dictamen ya era final y firme. En ninguna de las comparecencias anteriores la parte peticionaria adujo la falta de

capacidad de la Sra. Eneida Santiago Balaguer como un impedimento para continuar con el caso. Como es sabido, en nuestra jurisdicción existe una presunción de sanidad o capacidad mental. *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 D.P.R. 140, 157 (2000).

Ahora bien, enfatizamos que, conforme solicitado por la parte peticionaria, el 22 de septiembre de 2014, el Tribunal de Primera Instancia le brindó la oportunidad para completar el proceso de designar un tutor a la Sra. Eneida Santiago Balaguer a los fines de poder refinanciar el inmueble en cuestión. Lo anterior demuestra que, a pesar que el reclamo se trajo a más de un año de notificada la *Sentencia*, el Tribunal de Instancia fue sensible y le brindó la oportunidad a la parte peticionaria para que no fuera lanzada de la propiedad. Ello, a pesar de que ante el Foro adjudicador no había **ninguna** evidencia que demostrara la incapacidad de la Sra. Eneida Santiago Balaguer. En aquella instancia la representación legal adujo lo siguiente: “este abogado está preparando la correspondiente *Petición sobre Declaración de Incapacidad y Nombramiento de Tutor* para que el Honorable Tribunal determine al respecto.”<sup>1</sup> Sin embargo, pese a la paralización de los procedimientos así decretada, la parte peticionaria no hizo las gestiones para tal fin, perdiendo así la oportunidad brindada. Es por lo anterior que concluimos que el tribunal apelado no erró al denegar la **segunda** solicitud de paralización.

Por otra parte, en cuanto al segundo señalamiento, es menester señalar que al momento en que se trajo la solicitud de mediación conforme a la Ley Núm. 184-2012, ya se había adjudicado el inmueble hipotecado.

Nótese que la Ley Núm. 184-2012 establece que el tribunal señalará una vista de mediación compulsoria dentro de los 60 días

---

<sup>1</sup> Véase pág. 46 del Apéndice del Alegato de la parte peticionaria.



“después de presentada la alegación responsiva por parte del deudor hipotecario y antes de que se señale la conferencia con antelación al juicio”. 32 L.P.R.A. sec. 2882. De esta forma, se limitó su obligatoriedad a una etapa temprana o intermedia dentro del proceso judicial, previo a que se dictara la sentencia.

Siendo así, y en vista de la presunción de corrección que reviste a los pronunciamientos del Tribunal de Primera Instancia, concluimos no intervenir con lo resuelto, todo de conformidad con lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se deniega la expedición del presente recurso de *certiorari*.

La Jueza Jiménez Velázquez disiente con opinión escrita.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 TRIBUNAL DE APELACIONES  
 REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y AIBONITO  
 PANEL VII

FEDERAL NATIONAL  
 MORTGAGE ASSOCIATION  
 T/C/C FANNIE MAE

Recurrida

v.

CARLOS VARGAS CESANI Y  
 OTROS

Peticionarios

KLCE201600348

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

Civil Núm.:  
 D CD2011-2620

Sobre:  
 Cobro de dinero y  
 ejecución de hipoteco

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

**VOTO DISIDENTE**  
**HON. NÉLIDA JIMÉNEZ VELÁZQUEZ**

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de abril de 2016.

Disiento, muy respetuosamente, del curso decisorio de la mayoría del Panel al denegar la expedición del auto de *certiorari* en el recurso que nos ocupa. Tras una mirada en retrospectiva a la totalidad de los procesos judiciales, me inclino a otra postura, expediría el auto y revocaría. Me explico.

Tras dictarse la *Sentencia* en cobro de dinero y ejecución de hipoteca, allá para el 18 de diciembre de **2012**, contra el señor Carlos Vargas Cesani, su esposa Eneida Santiago Balaguer y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por estos, el foro recurrido advino en conocimiento de que la señora Santiago Balaguer, entonces de unos 82 años de edad, padecía hacía cinco (5) años, de la enfermedad de Alzheimer, padecimiento que incapacita al individuo para regir sus bienes y su persona por razón de la demencia. Es decir, su condición mental incapacitante posiblemente la padecía desde el año **2009**, anterior al emplazamiento del 15 de octubre de **2011**.

El tribunal advino en tal conocimiento mediante el escrito intitulado *Petición de amparo y solicitud de remedio*, presentada el

**31 de julio de 2014**, y en etapas post sentencia en el litigio. Entonces, se le informó al tribunal que la señora Santiago Balaguer estaba siendo tratada por un neurólogo para su condición de demencia. Entretanto, el tribunal ya había autorizado desde el 21 de octubre de 2013, la ejecución de la sentencia y la venta en pública subasta del bien hipotecado que constituye el hogar conyugal de la pareja demandada. También, el tribunal fue informado, mediante la *Petición urgente interesando paralización inmediata de los procedimientos*, presentada el **22 de octubre de 2015**, la cual se acompañó de un certificado médico.

Disiento, en esencia, porque las normas procesales le imponen la responsabilidad al tribunal, una vez ha sido notificado que existe fundamento razonable de que una parte emplazada está incapacitada mentalmente, de *hacer una determinación sobre el estado mental de la parte*. Es claro que la obligación de informar al tribunal sobre la presunta incapacidad de una parte, no se limita al momento coetáneo al emplazamiento sino que subsiste durante todas la etapas del litigio. En otras palabras, es una *obligación continua* fijada al demandante, a su emplazador, y a su abogado. Esta obligación también recae en la parte codemandada y en su abogado. Lo importante es que exista un fundamento razonable en una etapa posterior al emplazamiento. Asimismo, disiento porque la determinación sobre el estado mental de la parte **no** es una decisión discrecional del tribunal. Por el contrario, es una determinación obligatoria y necesaria. Reglas 4.4(c) y 15.2(b) de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 4.4(c) y 15.2(b). El foro primario **nunca** hizo una determinación sobre esta cuestión medular. Intimo que soslayó este particular porque ya se había dictado sentencia y se había autorizado la ejecución de la misma. Creo que el hecho irrefutable de que la señora Santiago Balaguer estuviera representada por abogado, no hace ni hizo diferencia

alguna, por cuanto ello **no** exonera al foro judicial de realizar la determinación sobre su estado mental. Además, el estar representado por abogado no garantiza, como ocurrió en este caso, que los intereses del incapacitado estén debidamente protegidos. Los anteriores principios están consagrados en el caso de *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 156-160 (2000).

El alcance de la determinación sobre el estado mental de la parte es sencillo, pues permite que el tribunal pueda decidir si nombra un *defensor judicial* a la presunta persona incapacitada, sujeto a un *criterio de conveniencia*. El defensor judicial es a manera de un tutor especial de la persona incapacitada para que le represente en el litigio y defienda sus intereses. El tribunal, también, puede tomar cualquier otra medida en protección de los intereses de la persona incapacitada. De otra parte, el criterio de conveniencia nos remite a consideraciones sobre el principio judicial de que los casos sean resueltos de una forma justa, rápida y económica. Creo que este valor, en consideración a la etapa avanzada del litigio, cobró mayor peso en el curso decisorio de la mayoría.

Entiendo que el foro primario abdicó su función y su deber ministerial de *hacer una determinación sobre el estado mental de la señora Santiago Balaguer*. Ello por cuanto el tribunal **nunca** evaluó la condición mental de la señora Santiago Balaguer, a pesar de tener conocimiento de su presunta condición mental mediante el certificado médico de un facultativo que apuntaba a que esta estaba “desorientada en tiempo y espacio e incoherente todo el tiempo debido a que padece de Alzheimer.” El médico diagnosticó que la codemandada padecía de Alzheimer o demencia vascular. El tribunal advino en conocimiento de la posible incapacidad de la señora Santiago Balaguer desde el **31 de julio de 2014, y que la misma existía presuntamente en etapa previa al**

**emplazamiento.** El Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Rivera y otros v. Bco. Popular*, supra, a la pág. 160, se expresó sobre la naturaleza y alcance de una determinación sobre la condición mental de la parte que, en lo pertinente, destacó:

[C]uando exista fundamento razonable para creer que un demandado está incapacitado y **el tribunal** sea notificado sobre tal hecho, este **vendrá obligado a evaluar el estado mental del demandado. Ello resulta ser un imperativo del debido proceso de ley.**

(Énfasis nuestro).

Cabe destacar que la determinación sobre la condición mental de la parte está catalogada judicialmente como un imperativo del debido proceso de ley. Esto es muy revelador. Toda vez, que el foro primario omitió darle cumplimiento a su deber ministerial de pasar juicio sobre la condición mental de la señora Santiago Balaguer en contravención a su *derecho fundamental* al debido proceso de ley, disiento del curso decisorio de la mayoría del Panel. Intimo que los procesos judiciales están salpicados de posible nulidad, o al menos anulabilidad, por estas razones.

No puedo sustraerme de la situación económica que nos azota a todos en Puerto Rico. En ese contexto, los tribunales estamos obligados a proteger a los más desvalidos. No tengo duda alguna que la señora Santiago Balaguer necesita de nuestro amparo y protección, por cuanto entiendo que nuestros tribunales son el garante de los derechos fundamentales e individuales de los ciudadanos que componen esta sociedad democrática.

Expediría el auto de *certiorari* y revocaría el dictamen judicial contenido en la *Resolución* del 1 de diciembre de 2015, que revisamos, por cuanto esta anciana incapaz y su esposo serán lanzados de su propiedad, que constituye su hogar conyugal de toda una vida, con el aval de este foro apelativo.

Nélida Jiménez Velázquez  
Jueza de Apelaciones